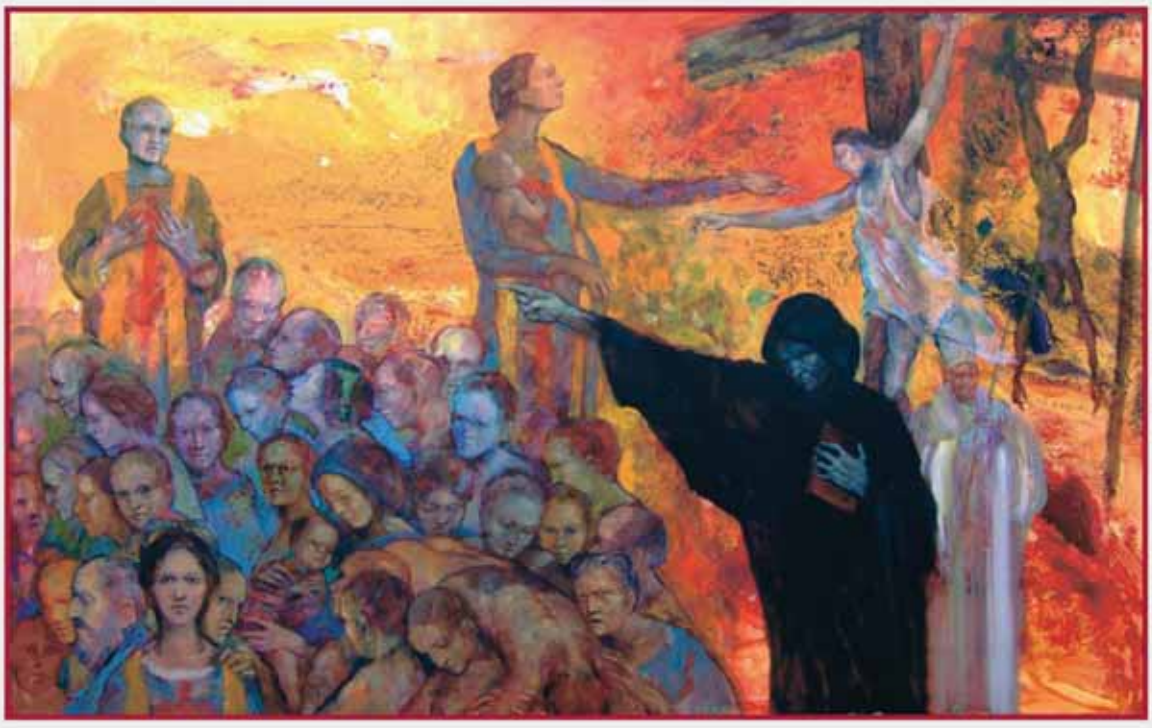
laStadia

Rivista di informazione dei geometri del Sud Italia

- *Cosa accade in Calabria nel 2009*
- *I legni mitici di Hevzi Nuhiu*
- *Bernardino Telesio e la cultura odierna*
- *La teoria e la pratica nelle riconfinazioni*
- *Controlli nel processo di accettazione di pratiche Docfa*
- *Usi civici e usurpazioni*
- *Il demanio fluviale*



Poste Italiane spedizione in A.P. - Art. 2 comma 20/c legge 662/96 Aut. n. DCO/DC-CS/220/2003 valida dal 29 maggio 2003 - Anno XLIV - n. 1-2/2009

ARTISTI DI CALABRIA

Francesco Serrao

"Falerna (Cz): casolari"

"Solitudine"

"Lavandaie"

ANNO XLIV N. 1-2/2009
Poste Italiane sped. in A.P. - Art. 2 comma 20/e legge 662/96 Aut n. DCO/DC-CS/220/2003 valida dal 29 maggio 2003

Direttore responsabile
GIUSEPPE CATERINI
giornalista

Segretario di redazione
Ettore Merletti
Selezione scritti, grafica e impaginazione
Mario Caterini
giornalista

Comitato di corrispondenza
Leonardo Ferraro
Giovan Battista Galati
Anselmo Papaleo
Massimiliano Provenzano
Antonio Sirianni

•

Direzione Redazione Amministrazione
COSENZA
Via Alberto Serra, 42/d - Tel. 0984-393646/47

•

Le competenze delle prestazioni svolte da direttore, redattori, collaboratori e segretario di redazione sono tutte devolute a favore dei rispettivi Collegi.

Gli autori sono responsabili dei propri scritti, anche se pubblicati, su richiesta, siglati o con pseudonimo.

Manoscritti, fotografie, disegni, anche se non pubblicati, non vengono restituiti.

Titoli e didascalie sono della Direzione o degli autori.

È consentita la riproduzione anche parziale degli scritti pubblicati, previa citazione della fonte.

La rivista viene inviata gratuitamente ai geometri iscritti ai Collegi aderenti al Comitato Regionale Geometri di Calabria, agli enti pubblici, agli istituti tecnici per geometri e agli ordini professionali, nonché ai ministeri, alle regioni e a tutti gli organi direttivi della categoria.
I supplementi, gli inserti e i numeri speciali de "La Stadia" vengono inviati solo ai geometri iscritti dei Collegi aderenti al Comitato Regionale Geometri di Calabria, previo accordo con la direzione responsabile.

•

Attività avente carattere culturale senza fini di lucro. Pubblicazione esente da I.V.A. ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 26-10-1972 n. 633. Fascicolo non in vendita.

•

Caratteristiche tecniche
Formato cm. 21x29,7 colonna cm. 25x9 carta gr. 75

•

Contributo annuo sostenitore €. 60, benemerito €. 100

•

Contributo pubblicità a numero
Copertina a colori: 2ª € 1.000; 3ª € 800; 4ª € 1.200.
Pagina bianco e nero: € 500; 1/2 € 300.
Pubblicità istituzionale gratuita
(Circ. Min. 15/3/1991 n. 601A8)

•

Autorizzazione del Tribunale di Cosenza del 4-1-1966 n. 187

Iscrizione al Registro degli Operatori di Comunicazione n. 303

Iscrizione al Registro Nazionale della Stampa del 3-6-1983

Rivista associata all'Unione della Stampa Periodica Italiana

Edizioni Geo-Metra
Associazione senza fini di lucro del Collegio Geometri di Cosenza

---

Stampa
Arti Grafiche Rubbettino
Soveria Mannelli (CZ)

Responsabili Ufficio stampa e pubbliche relazioni
Collegio Provinciale Geometri di Cosenza
Giuseppe e Mario Caterini

laStadia

Rivista di informazione dei geometri del Sud Italia

SOMMARIO

EDITORIALE
3 - Cosa accade in Calabria nel 2009, di *Ettore Merletti*

ARTE E CULTURA
4 - I legni mitici di Hevzi Nuhiu, di *Giulio Palange*
9 - Bernardino Telesio e la cultura odierna, di *Maria Angela Merolla*
11 - Statuetta di Dea Madre "semiseduta", di *Achille Solano*
14 - Giufà e il mare, di *Achille Greco*
17 - Brevi note biografiche sugli artisti di Calabria e del Pollino

ASTERISCHI
18 - Paulaner, la birra di San Francesco, di *Alessandro Pagliaro*
19 - La N'duja di Spilinga, di *Sergio Zanardi*

ATTIVITÀ DI CATEGORIA
Dai Collegi di Calabria
Catanzaro
20 - Iniziative e riunioni
21 - Storia antica e topografia moderna a Soverato
22 - Seminario di aggiornamento professionale su "La teoria e la pratica nelle riconfinazioni"
23 - Corso in materia di sicurezza - D.LGS. 81/2008
23 - Dalla stampa
24 - Aggiornamento Albo
Cosenza
25 - Seminario di aggiornamento professionale
26 - Seminario di aggiornamento professionale "La teoria e la pratica nelle riconfinazioni"
27 - Le mappe catastali d'impianto: stato dell'arte, di *Antonio Grembiale*
32 - L'azione per l'apposizione dei termini nel diritto di proprietà, di *Pietro Romano*
34 - La teoria e la pratica nelle riconfinazioni, di *Carlo Cinelli*
38 - Legami tra aspetti tecnici e giuridici nell'azione di regolamento di confini, di *Leonardo Gualandi*
47 - Corsi di aggiornamento per coordinatore per la progettazionee l'esecuzione dei lavori con verifica di apprendimento
48 - Corso di Aggiornamento Professionale
49 - Università degli Studi Guglielmo Marconi
49 - Comunicazioni della Presidenza
50 - Aggiornamento Albo Professionale
51 - Aggiornamento Registro Praticanti
Crotone
53 - Aggiornamento Albo Professionale e Registro Praticanti
53 - Seminari e convegni
54 - "Seminari di alta formazione sui lavori pubblici alla luce del nuovo codice degli appalti servizi e forniture"
63 - II Torneo regionale di calcio a 5 per geometri
Vibo Valentia
64 - Iniziative e riunioni
65 - Aggiornamento Albo e Registro Praticanti
65 - 3ª Assemblea Presidenti
67 - Festa della Madonna presso la Fondazione Cuore Immacolato di Maria Rifugio delle Anime - Paravati Mileto

CATASTO E TOPOGRAFIA
68 - Controlli nel processo di accettazione di pratiche Docfa, di *Antonio Grambiale*
70 - Pregeo 10, il tecnico protagonista, di *Giuseppe Mangione*
72 - Procedura Pregeo 10, di *Pierdomenico Abrami*

REGOLE DI COLLABORAZIONE

CRITERI GENERALI

1) La rivista persegue lo scopo di allargare l'informazione tecnica nella regione. Si rivolge particolarmente ai geometri, ai tecnici, agli enti, agli uffici, alle organizzazioni e agli operatori del settore.
2) Per il tipo di utenza a cui la rivista si rivolge, i testi dovranno essere scritti in modo chiaro, comprensibile e stringato. Se la direzione ritenesse il testo non idoneo per la forma, può modificarlo dandone comunicazione all'autore.
3) Gli scritti, ovviamente originali, non devono superare le dieci cartelle al computer, comprese le illustrazioni, (piena pagina, corpo 10) e dovranno pervenire entro la fine dei mesi di marzo, giugno e novembre per una eventuale pubblicazione nel numero successivo. Pezzi più lunghi dovranno essere concordati con la Direzione della rivista. Tutti i testi e il materiale iconografico dovranno essere inviati in copia cartacea e floppy-disk al Direttore responsabile (via A. Serra n. 42/D - 87100 Cosenza) e non saranno retribuiti né restituiti.
4) Le bozze date agli autori per la correzione dovranno essere restituite entro 3 giorni dalla consegna; in mancanza, la direzione potrà procedere alla pubblicazione, secondo la propria impostazione.
5) A ciascun autore saranno date in omaggio 2 copie del numero della rivista col suo scritto. La restituzione del materiale fotografico avverrà entro 30 giorni dalla pubblicazione, solo se ne verrà fatta dall'autore esplicita richiesta. La segreteria di redazione non risponde di eventuali deterioramenti o smarrimenti.

CRITERI REDAZIONALI

Titoli e testi

a) I titoli devono essere chiari e i più brevi possibili. La direzione, si riserva il diritto di modificarli a secondo le esigenze redazionali.
b) I testi devono essere digitati in modo chiaro per un massimo di 10 cartelle, possono essere suddivisi in capitoli, e dovranno essere definitivi: non si apporteranno correzioni non previste dall'originale.
c) Le parole singole in lingua straniera presenti nel testo vanno scritte in corsivo.
d) Le citazioni di più righe si riportano in corpo minore rientrando di due spazi rispetto ai inargini del testo.
e) Le note si collocano a fine testo. In esse i nomi degli autori si scrivono in maiuseoletto, i titoli delle opere e degli articoli in corsivo. Basta riportare il solo luogo di edizione, seguito dalla data e dagli eventuali numeri di pagina, senza l'indicazione dell'editore. In mancanza della data o dell'anno di pubblicazione riportare le sigle s.d. oppure sa.
f) Le opere collettive si riportano soltanto con il titolo del volume aggiungendo l'eventuale nome del curatore preceduto dalla dicitura: a cura di non usando la sigla AA.VV.
g) I titoli degli Atti dei convegni e delle Enciclopedie nonché degli articoli e dei saggi pubblicati in riviste vanno indicati in corsivo, il nome della rivista va posto tra virgolette riportando anche mese e anno, volume e numero del fascicolo, con eventuale modificazione di Nuova Serie. Tra il titolo dell'articolo e la sede della pubblicazione (anche nel caso di Atti di convegni ed Enciolepedie) porre la dicitura: in.
h) Le collane di testi e le opere di consultazione devono essere riportate secondo le abbreviazioni in uso impiegando il corsivo.
i) Il riferimento a fondi archivistici va riportato, nella prima citazione o in un apposito elenco delle abbreviazioni, con sigla affiancata dal significato per esteso, es.: ASCs=Archivio di Stato di Cosenza.
1) Nelle recensioni, prima del testo, indicare nell'ordine nome e cognome dell'autore per esteso, titolo completo del volume recensito, luogo di edizione, editore, anno di edizione, numero delle pagine, prezzo.

Tabelle e Illustrazioni

a) Le tabelle, ridotte al numero essenziale, dovranno essere separate dal testo e correttamente numerate.
b) Le illustrazioni (fotografie in bianco e nero e diapositive a colori) non dovranno essere inserite nel testo, ma su fogli a parte e dovranno essere numerate e accompagnate dalle relative didascalie.
c) I grafici citati nel testo con il termine «figura», dovranno essere molto chiari e numerati in modo progressivo con le relative didascalie (separate dal testo e recanti il numero di riferimenti) di facile ed immediata comprensione.
d) l'inserimento delle illustrazioni, delle tabelle e dei grafici nel testo, sarà curato dalla direzione che si riserva il diritto di adeguarlo alle esigenze di impaginazione.

La direzione

La direzione de *la Stadia* chiede alla cortesia di tutti i lettori l'invio di foto e cartoline illustrate a colori di scorci panoramici, bellezze naturali e beni storici, artistici o architettonici del Sud Italia, da pubblicare, previa selezione, in copertina.
La collaborazione qualificata e gratuita a *la Stadia,* segnatamente degli iscritti all'Albo, al Registro dei praticanti e all'Elenco speciale nonché di tecnici, studiosi e specialisti è richiesta, gradita e sollecitata Un giornale si fa non solo con l'impegno costante di pochi volontari, ma anche con l'apporto valido e serio di molti.

74 - Catasto informatico, di *Fabrizio G. Poggiali*
75 - Quando il Personal Computer non c'era, di *Pierdomenico Abrami*
76 - Agenzia del Territorio: Circolare 1/T dell'8 maggio 2009
79 - Agenzia del Territorio: Nota prot. n. 30707 del 3 giugno 2009

COMPETENZE E PROFESSIONE
80 - Usi civici e usurpazioni, di *Giovan Battista Galati*
83 - L'esecuzione in dettaglio, di *Alberto Parazzi*
85 - La Valutazione dei fabbricati con vincolo storico-artistico, di *Giovanni Turola*
88 - La prelazione agraria del confinante, di *Raffaele Nicolini*
91 - Le terminologie per capire gli impianti fotovoltaici
93 - Gravi difetti dell'opera appaltata, di *Ivan Meo, Angelo e Alfredo Pesce*
97 - La nuova "Area riservata" servizi Cassa Geometri
99 - Nessun potere agli enti locali sulle professioni, di *Arturo Bianco*
100 - "Tutto sul C.T.U.", di *Paolo Frediani*
100 - Il ruolo di pubblico ufficiale del consulente tecnico di ufficio
102 - Le operazioni peritali
105 - Imposta di bollo su elaborati tecnici

CONDOMINIO
106 - Sopraelevazione o trasformazione del tetto, di *Massimiliano Debiasi*
108 - Vendita dell'immobile e spese condominiali, di *Ettore Ditta*
110 - Riscaldamento centralizzato, di *Simona Brescia e Stefano Briotti*
114 - Le competenze degli amministratori di condominio, di *Paolo Laguzzi*
115 - Giardini condominiali, di *Giuseppe Bordolli*
118 - Costruzione di un gazebo e pregiudizio del decoro architettonico, di *Ivan Meo, Alfredo e Angelo Pesce*

EDILIZIA E URBANISTICA
122 - L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione in materia di edilizia, di *Eugenio Mele*
124 - Esposto edilizio, di *Stefano Manzelli*
125 - Il permesso di costruire e la dia, di *Davide Sabaini*

ESPROPRIAZIONE
132 - L'indennità di esproprio per le aree non edificabili tra valore agricolo e valore di mercato, di *Stanislao De Santis*
137 - L'espropriazione di fabbricati di vecchia costruzione, di *Giovanni Turola*

FISCO
139 - Catasto, tre anni al fisco, di *Roberto Rosati*
140 - Il contribuente non paga l'errore del consulente, di *Maria Grazia Strazzulla*
141 - Immobili rurali senza Ici da sempre, di *Maurizio Bonazzi*
142 - Regole per la registrazione dei contratti di locazione, di *Matteo Rezzonico*
145 - Il proprietario di un immobile ha sempre facoltà di chiedere altra classificazione catastale
145 - Agenzia delle Entrate: Risoluzione 41/E del 17 febbraio 2009
147 - Agenzia delle Entrate: Circolare . 25/E del 21 maggio 2009

IDRAULICA E BONIFICA
149 - Il demanio fluviale, di *Giuseppe Raso e Angela Raso*

SICUREZZA SUL LAVORO
154 - Manutenzione in sicurezza di tetti e coperture, di *Maria Tomasoni e Remo Paderno*
160 - L'oggetto misterioso del decreto 81/08, il lavoratore autonomo, di *Antonio Tieghi*
162 - La sorveglianza sanitaria in edilizia, di *Bruno Magaldi*

TECNICA DELLE COSTRUZIONI
165 - Controsoffitti, tipologie e prestazioni, di *Micaela Romagnolo*
169 - Solai orizzontali di copertura
170 - Casa antisisma in legno resiste a magnitudo sette
171 - Gli oscuri esterni degli edifici, di *Livio Lacosegliaz*
174 - Tecniche di risanamento, di *Renzo Chirulli*
178 - Il mattone, la nostra dieta mediterranea, di *Elisabetta de Strobel*
180 - Costruire in terra cruda, di *Paola Fanuzzi*

In copertina: MAURIZIO CARNEVALI:
in prima: *Il martirio della comunità valdese in Calabria*
in quarta: *La sepoltura di Alarico*

* A pag. 17 brevi note biografiche sugli artisti di Calabria e del Pollino

COSA ACCADE IN CALABRIA NEL 2009
a un sindaco che vuol far rispettare la legge

Nella sua casa sita al Corso Umberto I n. 20 di Laino Borgo, per secoli dimora di famiglie onorate, dal 9 al 30 luglio 2009 Giuseppe Caterini, socialista (non militante dal 1993), Sindaco dal 2007 dello stesso Comune, eletto in una lista civica a stragrande maggioranza, è stato segregato, raggiunto da un'ordinanza di custodia cautelare domiciliare per un'infondata denunzia di un subappaltatore abusivo di un'impresa che dal 2005 è concessionaria del servizio di pubblica illuminazione; servizio più volte contestato dall'Ufficio tecnico, dal Sindaco e dalla Giunta; denunzia basata su tante sconnesse e inconcludenti registrazioni "private" non autorizzate, insinuate e carpite dallo stesso subappaltatore abusivo a più persone ignare – mai al Sindaco – senza prima accertare all'Ufficio tecnico che quel subappalto era penalmente illecito in quanto mai autorizzato dal Comune ex art. 21 L. n. 646/1982; senza prima avvedersi, quindi, che a compiere un reato erano l'appaltatore e il subappaltare abusivo; senza acquisire agli atti lo strumento utilizzato per le registrazioni che, come accertato dalla perizia Università della Calabria: «*… è assolutamente impossibile stabilire se il segnale consegnato alla difesa sia copia integrale di un originale … il segnale consegnato potrebbe essere frutto di tagli o manomissioni … In tutti i casi, l'avvio della registrazione ha luogo quando la conversazione è già in atto e nulla sappiamo di quanto è stato detto in precedenza…*».

Il disegno palese che emerge dalla denuncia e dalla selezione delle registrazioni offerte alla Magistratura, è quello di destabilizzare l'Amministrazione e indurre a far dimettere il Sindaco (come da mesi propalato dal subappaltatore e da altri tre o quattro suoi accoliti), quel Sindaco scomodo, il quale rinunciando all'indennità di oltre 1.300 euro mensili e a qualsiasi rimborso spese, dal suo insediamento ha sempre lavorato in Comune 9-10 ore al giorno, facendo luce tra le tante ultratrentennali pratiche oscure emerse dal 2007 e ancora in parte inevase.

Il reato contestato era quello di concussione senza percezione di denaro, per avere il Sindaco richiesto – presenti più testimoni e senza pretendere nulla in cambio – il rispetto della L. 13 settembre 1982, n. 646, art. 21, che impone l'autorizzazione del subappalto e che, nel caso contrario, sanziona penalmente l'appaltatore e il subappaltare. L'accusa contenuta nella denuncia, quindi, nei fatti era quella di essersi prodigato allo scopo di troncare una situazione di palese illiceità penale. Il Tribunale del riesame, però, ha già escluso che si possa ipotizzare il reato di concussione e di conseguenza ha già annullato la misura degli arresti domiciliari, quindi dopo la sua autosospensione è rientrato nei pieni poteri delle cariche.

La denuncia e la macchinazione ordita sono tanto più gravi se si pensa al fatto che sono avvenute ai danni di una persona di 71 anni, dopo oltre 50 anni di vita pubblica e professionale incensurata e ricca di cariche incarichi e titoli prestigiosi a livello provinciale, regionale e nazionale.

A 59 anni di distanza nel Mezzogiorno la storia si ripete. Caso similare si ebbe il 5 febbraio 1950. Senza alcuna prova, per un complotto politico, con la stessa accusa di concussione, per la presunta ricezione di 20.000 lire, Rocco Scotellaro, sindaco socialista di Tricarico, poeta della civiltà contadina, venne arrestato dai Carabinieri e portato nel carcere di Matera, dove rimase per 45 giorni. Riconosciuta poi la sua assoluta innocenza, amareggiato lasciò la carica di sindaco e l'impegno politico attivo.

Ettore Merletti

I "LEGNI" MITICI DI HEVZI NUHIU

di Giulio Palange

… Kalamès vin tue larisur / një loié thelëzave, / sa shtuara u m'u patacca: / te dhifiza takënej / topëra e gravet; / inë këntime vreshtavet. / Dukej jeta e ljerë menatet …[1] (… Veniva strepitando per le stoppie uno stormo di pernici. Scattai in piedi: giungevano dai boschi i rumori delle accette delle donne e i canti delle vigne. Sembrava che la terra fosse rinata quella mattina …)

Mettere di mezzo il fatto personale ha sempre un che di impudico e, alla fin fine, di sconveniente, ma è che in questo caso esso-fatto-personale c'entra coi "legni" di Hevzi Nuhiu, o, almeno, c'entra con la lettura che così, d'abord, m'è venuto di darne allor che me li sono ritrovati davanti ed è stato come far di volata un viaggio nella memoria mia-propria, memoria fin là forse addirittura rimossa, forse solo in sonno nell'attesa della quaresima ultima da lenire con la nostalgia d'un tempo perduto, estremo, fatale approdo dell'esistenziale essere-non-essere.

Con Michele Santoro (a sx) e Giovan Battista Genova (al centro) in occasione d'una personale al Castello Ducale di Corigliano Calabro

Ho trascorso gran tempo fra suoni albanofoni – e dico suoni perché a me, "italiano", tali sembravano ad orecchio i parlari di certi parenti "ghiegghi" (et absit iniuria verbis) presso cui, alle "vigne" distese ai piedi del "gigante", trascorrevo le stagioni del vino e delle rose, suoni comunque concertati a mestiere, con le loro fughe, i loro andanti e, specie, i loro allegretti ma non troppo, ché sugli stessi parlari incombeva struggente, sordo, assillante – come un pavesiano "antico rimorso o vizio assurdo" – la "sindrome dell'altrove", il pensiero d'un'altra patria da cui, in giorni vieppiù lontani, si è fuggiti per esorcizzare i démoni, ma rimanendo comunque là, ovvero portandosi la terramadre nel cuore, nei visceri, nella materia grigia, nell'anima, se l'anima è ed è da qualche parte; e dico, inoltre, albanofoni, genericamente, perché se no non saprei come sbrogliarmela con ceppi ed etnie frammentati da conflitti che, manco anatema biblico, non hanno inizio né fine –, e per chissà quali imperscrutabili meccanismi mentali, certo enfatizzati da un'immaginazione esemplarmente animistica – poterlo ritrovare quel filo d'Arianna! – tali suoni sembravano provenire non, o non solo, dalle labbra degli stessi parenti ed amici e sodali orbitanti attorno a loro, ma, anche, dagli ulivi atterrazzati sulle balze di terra rossa, storciatisi a forza d'assecondare, per non stoccarsi, le impietose frustate del vento che s'incanalava lungo le rughe ghiaiose del "gigante" e si trascinava appresso, nutrendo il sogno e la speranza, il tinnìo di mille "trovature" nascoste da trucidi briganti alcuni dei quali ammazzati sul posto perché le loro anime restassero a guardia del tesoro, dalle querce gozzute animate dal frullar mimetizzato di mille ali ciuciulianti, dai massi che spuntavano giusto dalle zolle ferrose – le "paniche": che risuono intrigante hanno certe palabras! – e, forse, erano le cime emergenti d'un massiccio pietroso che durava ininterrotto fino al cuore più imo dell'universo terracqueo ed era dimora di diavoli, magàre, fantàsime … contro cui ci poteva solo l'invincibile, solitario, balcanico caballero "dalla triste figura", il pinus leucodermis – guarda caso testimone d'altra migrazione dalla stessa terramadre, quella arborea –, il quale caballero, su dorsi e crinali spratici combatteva indomito contro di loro-diavoli-magàre-fantàsime… che pur gli squarciavano la lorica coi nembi infernali forgiati in officine ipogee, segnandogli il corpo di slabbrate ferite, riducendogli i rami a rattratti moncherini, però sempre riconoscendogli l'onor delle armi e d'uno straccio di vessillo fronzuto, ché, si sa, bandiera vecchia è onor di capitano. Insomma, e per dare alfine un senso a cose che, forse, oggettivamente non ne hanno, era come se quelle parole che arrivavano fino alle mie orecchie, "ignoranti" per un verso e "sapienti" per altro, fossero la sublimazione, proprio in senso chimico, della realtà di quei legni e di quelle pietre, delle loro venature e nodificazioni e impurezze, delle loro ferite rimarginatesi e soprattutto, di quelle ancora aperte …

Ulteriormente insomma: le parole che parevano suoni tenevano qualcosa in comune – forse le radici, forse il midollo, forse la consustanza, forse altro – con gli ulivi, le querce, i massi … e, indubitabilmente, con il pensiero dell'altrove, con l'esilio come stato mentale.

Banale ma vero, come tutti i luoghi comuni d'altronde: le stagioni del vino e delle rose passano irrimediabilmente e in fretta, e ciò che una volta t'incantava si fa refrattario, impassibile; sì che se rivolti una pietra, sotto non ci ritrovi più il mito che là, un tempo, hai nascosto manco fosse una travatura in ducati d'oro zecchino, ma solo le spoglie di quel che sei stato e non sarai più …, e a venir fuori dalla palacche non t'è d'ausilio – anzi! – la crepuscolare ricetta degli struggimenti gozzaniani per le rose

1. Da: La neve mi rapirà di Gerolamo De Rada, in D. Zappone, Calabria nostra, Bietti, Milano 1969.

non colte, per le cose che potevano essere e non sono state.

Salvo, però, miracoli, se così vogliamo chiamarli, anche se – ahinoi! – i miracoli non si trovano né nei mercatini dell'usato né negli show-room, e, allora, te li devi andare a cercare, magari superando, giusto come per certe trovature, una prova d'abilità criptica già nella formulazione, tipo: a mezzanotte spaccata pronunziare sette parole bianche e sette nere, oppure, cuocere una frittata su un fuoco di parabole e parole.

Comunque, e per non rimanere incatturati nei bavosi lacciuoli di senile logodiarrea, di fronte ai "legni" – specie i "legni", anche se non manca qualche "pietra" e qualche "masonite" – di fronte, dicevo, ai "legni" di Hevzi Nuhiu personalmente ho risentito le "voci di dentro", le parole-suoni, i fiati intriganti del tempo delle "vigne", e, certo, è stato perché le radici di essi "legni" affondano nel grembo fertile, umoroso, gravido, della cultura "altrove" senza, però, farsene fagocitare, ovvero, senza con ciò etnicizzarsi, in quanto è sempre e comunque il mito a nutrirli, ed il mito – come latitudine rappresentativa stabile in cui trasferire l'inconoscibile, l'inspiegabile, l'incontrollabile, in cui far riassorbire la proliferazione storica dell'accadere, e in cui si ritiene che tutto sia già deciso nel senso desiderato (docet, non a caso, Ernesto De Martino che il modello mitico assolve alla funzione di proteggere gli individui ed i gruppi dai rischi della insicurezza connessi col bisogno e con la morte) – il mito non ha bandiera né patria né tempo, il mito appartiene ad ogni gente che, in ogni tempo e in ogni luogo, sappia trarne e farne nutrimento, ed è, perciò, assoluto nella sua relatività, e passi lo sgangherato ossimoro; cultura che è legno ed è pietra, materie "povere", "francescane", che non son certo l'aulico ed enfatico ed ecclesiale marmo, ma non son manco materie di scarto – tutt'altro! – e, per di più, sono antiretoriche quasi per definizione, tanto più quando, come nel caso dello stesso Hevzi Nuhiu, si evolvono in forme e volumi, però restando sempre se stesse, con le loro venature che non sai dove comincino e dove finiscano e sembrano le volute cerebrali d'un'anima inquieta ed errante (érrama e spaturnàta, si direbbe in Citeriore Calabria), coi loro nodi irrisolti e in bella evidenza, le loro ferite e le loro ulcerazioni sempre aperte, con le loro, per come detto, contorte radici – enormi draghi-serpenti evasi da oniriche segrete – protese a succhiar umori vitali dalla terra, terra natale e terra tout court, terra materna e terra matrìa, terra sotto i piedi e terra simbolica, terra comunque, terra ovunque, terra sempre … Tanto da riproporre un contenzioso, specifico e non, in certo senso circolare in quanto si morde la coda come il cane del modo di dire, e, perciò, parente stretto di quello su chi sia nato prima fra l'uovo e la gallina ed è solo grattapancia per anime belle: le forme son già contenute nella materia e l'artista si limita – si fa per dire – a disvelarle, o è l'artista a dar forma alla materia? Ovvero: la forma precede l'idea o viceversa? Ovvero, ancora: tutto è stato già detto e fatto e creato, oppure no? Roba, insomma, da massimi sistemi, da spremerci tutta la materia grigia avuta in dotazione senza, però, ricavarne uno straccio di certezza, tanto meno di verità.

Hevzi Nuhiu, invece, non sembra tener dubbi in merito – i "migranti" han bisogno di certezze più del pane, se no rischiano d'affogare nel mar della latenza, e non cambia che, a osservarne in controluce la filigrana, le loro certezze rivelino sempre ordito problematico – attestato com'è sulla prima opzione, programmaticamente, caparbiamente e nella estrema ridotta del suo-proprio immaginario che, come ogni immaginario di pezza pregiata – sul genere di certi velluti d'Oriente intramati da fili d'oro che con pochi punti delineano tutto un universo simbologico –, non si limita a percorrere alla cieca, o in forza di solo istinto, i labirintici percorsi della "inter-legentia" razionalizzante che cerca di darsi e di dare un senso, ma propone una chiave tutta sua per averne ragione, un filo d'Arianna intrecciato di memoria panica che riscopre se stessa, memoria di quando eravamo innocenti e liberi e tutt'uno con madre natura, ed ogni verbo pronunciato era inno celebrante il dio sconosciuto, proprio in senso steinbeckiano, ed ogni forma esistente costituiva icona totemica e oggettivante del suo immanere ovunque, in un sasso inerte, in un tronco sucato dal lampo, in una radice aggrovigliata attorno al proprio essere apparentemente senza divenire …

L'abbraccio, 1999; castagno e pino.

E ciò anche in virtù d'un vissuto che è componente ineludibile del suo fare scultura, componente fin qui scientemente evitata per non indurre in tentazioni pregiudiziali o semplificanti, ma non più rinviabile; vissuto, appunto quello di Nuhiu, da farci un film, così ricco di esperienze ed accadimenti da rendere comunque approssimante ogni tentativo non dico di renderne tutto lo spessore esistenziale, ma, almeno, di farne emergere il filo rosso che lo percorre e che va ben oltre l'accumulo di sorrisi e pianti e struggimenti e sudori ed etc. etc.

Anzitutto l'infanzia e la prima giovinezza nella natìa Cerevaiké, nella Kosòva, scenario mitico e mitizzante d'una iniziazione all'esistere intramata di epos e di fascinazioni, di cultura animistica che fa da ordito ad un rapporto col sovrannaturale magicamente marcato. Annota Hevzi nei suoi Appunti di viag-

gio: “Di quel periodo incantato due sono i ricordi segnati indelebilmente sulla mappa della mia memoria: la primavera per i prati fioriti, e l’inverno per la luna piena ed i contrasti di luce e di ombra. Anche se il ricordo più tenero e più struggente che mi porto dentro è l’immagine di mia madre che lavora al telaio nelle lunghe notti d’inverno”. E, detto en passant, è scoprire l’acqua calda il dedurre da queste solo cennate parole e, naturalmente, da una presa di visione in diretta delle opere del Nostro, come l’incanto d’un prato in piena fioritura, o d’una notte di plenilunio in cui luci ed ombre scolpiscono i vuoti ed i pieni, o come, soprattutto, i sonni ed i sogni notturni scanditi dal ritmico tricche-tracche-tra del telaio su cui è curva la madre con tutta la sua antica sapienza, abbiano potuto costituire per Hevzi un peculio a cui poi, da adulto, ha potuto attingere a piene mani per dar forma all’informe, pienezza ai vuoti, e, in definitiva, per consentire alle radici dell’immaginario, che è suoproprio ma che ha grana culturale in senso lato, di affondare in volumi di legno o di pietra.

Aggiunge poi Hevzi Nuhiu sempre nei suoi Appunti… “la tessitura, specie dei tappeti, da noi è considerata una vera e propria arte, e lei, mia madre, è molto brava, al paese è apprezzata quale artista, e, secondo me, è stata proprio lei che mi ha trasmesso il dato creativo, che mi ha abituato al senso del bello e mi ha insegnato il linguaggio dei simboli”. Ed anche questa annotazione ha una sua sotterranea emblematicità, perché rimanda all’ellissi donna-madre-terra che, nella sua archetipica

Il guerriero, 1998; ulivo.

originarietà, è dato identificante di tutte le culture tradizionalmente legate alla terra, specie quelle in un modo o nell’altro nutritesi e nutrentesi al turgido seno della “madre mediterranea” – tanto per usare un titolo ormai consacrato di Dominique Hernandez –, e, quindi, anche del fare scultura di Hevzi: predominio dei pieni sui vuoti che allude a grembi pregni, a seni opulenti, matronali, a fianchi opimi; ossessiva presenza di figure femminili, molte delle quali col grembo aperto a mostrare, anzi ad ostentare, un’irrinunciabile identità generativa aggrumata – quasi matrioske tutte a vista – in figure contenute, letteralmente, in altre figure, e unite da un invisibile ma intuibilissimo e mai reciso cordone ombelicale; ovvero, a vederla da altra angolazione, madri che si sono rificcate le loro creature nel grembo per proteggerle dalla dilagante barbarie. Figure tormentate, eppure ieratiche come madonne bizantine affidate solo alla linea di contorno, regalmente composte e distanti, icone inedite della dea fertilità, quella stessa che al “nostro” Enzo Nasso fa scrivere “… Ha una voce di testa la regina / che litiga col vento e con i tuoni / ha la corona di carta velina / e il petto che s’adorna di tre seni…”. Ed è veramente esperienza di grande intrigo poter verificare come l’opera di Hevzi Nuhiu possa farsi, più o meno consapevolmente, coagulo di suggestioni sedimentatesi nel corso di secoli ed arrivate alla cultura kosovara, apparentemente conclusa nel cerchio delle montagne, da tutt’e quattro i punti cardinali, reali e simbolici: l’est mitteleuropeo, l’antica Ellade, la mezzaluna eurasiatica e, per l’appunto, la gran madre mediterranea.

Poi, gli anni degli studi universitari a Skopje, in Macedonia, ma con nel cuore sempre la Kossòva, per la cui libertà e la cui autonomia egli si batte e cospira; anni che sono altresì per lui quelli della fisiologica bulimia culturale fatta di insaziabile voracità non solo di apprendere, leggere, conoscere, ma, anche, di confrontarsi, discutere, vedere, sentire; anni, infine, della “folgorazione sulla via di Damasco”, come chiama lui stesso la scoperta d’una fin lì insospettata vocazione a modellar forme e volumi, vocazione che dentro gli esplode alla vista, evidentemente con occhi nuovi, d’un “plis”, cioè del cappello tradizionale della Kosòva, che, in virtù di chissà quale intrinseca pregnanza stimolata da chissà quale occasionale accidente, gli rivela il segreto d’un volume nello spazio oltre che in rapporto ad altri volumi. E da lì in poi l’incatturamento di Hevzi è divorante, però sempre, anche sul piano delle tecniche di lavorazione e delle scelte del materiale, con un che di affondante nell’humus personale e culturale che gli è d’alimento alla memoria. “Sono nato e cresciuto in un paese di montagna in cui, per quanto piccolo, erano tanti e assai bravi gli intagliatori in legno, per cui è stato per me naturale scegliere appunto il legno quale materiale da lavorare. Non a caso, quando lavoro il legno, quando lo tocco, ne sento ogni più intima vibrazione, ne avverto le tensioni interne, quasi che esso mi chieda d’essere riscattato dal peccato originale dell’informità. Certo, mi son confrontato e mi confronto anche con la pietra, ma non ho provato e non provo lo stesso senso di pienezza e di compiutezza che col legno, che per me è più caldo e più vivo di qualsiasi altro materiale”.

Poi, ancora, la fuga in Svizzera, per non essere arrestato come gli altri suoi fratelli anch’essi attivamente impegnati nel movimento separatista. E da quel momento comincia a roderlo il tarlo sordo della sindrome dell’altrove, dell’incupente mutrìa per una estraneità irrisolvibile e andante ben al di là di uomini e cose, nonché capace di trasformare l’esilio appunto in uno stato mentale, ed i giorni in un gramo bivaccare eternamente sospeso sull’angosciante sprofondo dell’oggi per l’oggi; il tutto esasperato dal dover rattoppare la campata quotidiana coi lavori più

umili ed umilianti, ancor più per uno come lui che si porta appresso non solo, e non tanto, una laurea in lingua e letteratura albanese, ma il rovello degli equilibri volumetrici, delle forme nello spazio e cose del genere, e si ritrova, invece, a dover lavare i piatti e a far le pulizie nella latrina d'un locale pubblico, peggio del "classico" emigrato che – tanto per indulgere in un campionario d'immagini ormai diventato oleografia perché deprivato di rabbia e di aspettativa di giustizia – nella sua valigia di cartone legata con lo spago si porta dentro un sogno di riscatto che in qualche modo lo consola dell'essere "l'odore di cipolla che rinnova le viscere d'Europa" (Canto dei nuovi emigranti di Franco Costabile). Eppure, nonostante tutto Hevzi scolpisce e scolpisce anche nel periodo dell'esilio, infaticabile, febbrile, da appena sveglio a quando s'abbandona al sonno, solo che il suo scolpire rimane un esercizio puramente mentale, si realizza in forza di solo immaginario che è principio e fine del suo dar forma ad un pezzo di legno. E probabilmente (ma chi lo potrà mai dire?!) quelle son le sue opere migliori, non foss'altro perché non han da fare i conti con zavorre e vincoli d'alcun genere, e soprattutto perché è la fame, fame vera, fame cieca, che ne esaspera ed acuisce la capacità ideativa, la rastrema fino ad affilarla come una lama di coltello.

Ma, ad un certo punto, anche le contrade elvetiche non lo vogliono più, ché i tempi formali dell'accoglienza si son consumati e là gli orologi segnano le ore con precisione svizzera, senza dilazioni o rinvii, per cui Hevzi chiede il visto di partenza per l'Australia, a suo pensare una sorta di nuova frontiera che non gli avrebbe certo negato una possibilità, un'isola, simbolica prima che reale, ove ricostruirsi punto e a capo, cancellando da dentro di sé i tormenti, i rovelli, le nostalgie … Come se bastasse cambiare orizzonte per provocare la mutazione della serpe che lascia la vecchia pelle sotto una pietra appartata, e chi poi la trova e se la strofina addosso s'assicura l'immunità dal morso di qualsiasi rettile, anche il più velenoso di questo e dell'altro mondo. Invece, l'alternativa che gli vien imposta è assai meno romantica ed avventurosa: Francia o Italia. Ed Hevzi sceglie quest'ultima, ed in particolare la Calabria, ove tanto tempo prima è già stato per motivi turistico-culturali per cui i suoi orizzonti gli sarebbero stati meno estranei e meno carichi d'ignoto; ove, inoltre, son numerose le comunità italo-albanesi che lo avrebbero fatto sentire meno esule da se stesso; ed ove, infine, l'amministrazione comunale di San Demetrio Corone (Cs) si offre di farsi in tutti i sensi carico di lui, nel segno vivo e solidale dell'Arberìa, di un'appartenenza alle medesime radici che attraversa il tempo e lo spazio, ed è prodigio senza eguali o confronti, ed ha un carico di vissuto lungo parecchi secoli. E siccome "lo pane altrui" sa vieppiù di sale alla sua fierezza ed al suo orgoglio che, comunque, son fierezza ed orgoglio di tutta un'identità etnica, all'inizio Hevzi si crea un minimo di economia di sopravvivenza piegando la vocazione, sopita per necessità di cose, all'esigenza del campare, intagliando oggetti artigianali; circostanza, anche questa, che, pur nella sua marginalità, va messa in conto nella valutazione interpretativa del suo fare scultura.

Infine, le prime mostre, i primi apprezzamenti, i primi estimatori, l'incontro con la sua Franca e la nascita del suo Skipter, che vuol dir Falco, e per un kossovaro chiamare un figlio Falco è ben altra cosa del chiamarlo Pasquale o Vincenzo o Nicola, significa non solo aver conservato integro, nonostante tutto, l'antico legame con l'universo epico e simbolico d'appartenenza, ma, specie, l'esser passato sostanzialmente indenne, come la mitica salamandra, sulle braci ardenti d'un vissuto non certo da monsieur travet; anche se l'antico rovello trova nuovo lacerante nutrimento nelle tribolazioni della patria lontana in cui accade di tutto e di più in termini di conflitti etnici e che Hevzi vive in modo schizofrenico, col corpo qua ed il pensiero là: "… sì, il sangue di tante e tante vittime inermi mi si è inzuppato addosso, e son stato sepolto, insieme a decine di miglia di miei fratelli, nelle tante fosse comuni, però solo tramite il racconto dei miei familiari rimasti là, ai quali quotidianamente chiedevo notizie, ed è stato peggio che averli vissuti direttamente, ché la lontananza esasperava e incrudeliva l'immaginazione, inchiodandomi alla coscienza della mia inutilità, alla mia impossibilità o incapacità di far qualcosa …". _

Solo che tutto quanto fin qui cennato sulla sua cultura di origine, sulla sua sindrome dell'altrove, sul suo bios e su tutto il resto, non basta ancora a razionalizzare compiutamente ciò che, in buona sostanza, fa di ogni opera di Hevzi un ideogramma, un medium dato per simboli, una lettera dell'alfabeto giustappunto del mito – ché solo il mito da sempre soccorre là dove ragion non vuole o non può o non sa… –, alfabeto dato dalla coniugazione di natura e cultura – senza, con ciò, scomodare Lèvi Strauss –, di forme archetipiche e, per tanto metastoriche, e di oggettivizzazione del quotidiano, cioè di immagini comunque soggette ai giorni, alle stagioni e, quindi, alla storia del nostro essere qui ed ora, con tutto il possibile e immaginabile carico di vissuto, con tutti i suoi stracci e tutte le sue gale, con tutte le sue conoscenze e tutte le sue ignoranze; alfabeto, altresì, fatto di identità totemiche atte a colmare la distanza fra cielo e terra, fra realtà ed ignoto e che fanno del gesto creativo una laica professione di fede, un dire religioso senza liturgie, la scansione d'un rito dritto puntato al cuore della rappresentazione del vero e non del reale, che è tutt'altra cosa. Sicché son forme e volumi plastici, quelli dei suoi "legni", nonché delle sue "pietre", che hanno una loro oggettiva spazialità e consistenza, ma ne assumono via-via anche altre e altre e altre ancora e di affatto diverso genere, e intramate, alla fin fine, di echi sortiti nel sentire di chi li osserva e son già ammutati, di ancestrali rifrangenze destate nel di lui immaginario e son già smorte, come il raggio di luce che arriva da un astro spentosi tanto tempo fa, e per arrivare fino a noi ha percorso intere galassie, ha trafitto secoli e secoli di oscurità, sempre continuando a lùcere, sempre continuando a restare spento.

Certo, in merito alle sculture di Hevzi – in cui, al di là dei titoli dati loro dall'autore per convenzione o per somiglianza evocativa, le dinamiche delle masse plastiche, il fluire e lo spezzarsi dei volumi, sono, in genere, autosignificanti – è forte la tentazione di parlar d'informale e di tendenza all'astrazione concettuale e sofisticherie del genere, anche perché, in definitiva, l'assunto di partenza dello stesso Nuhiu secondo cui le forme esistono, per così dire, già in natura, costituisce, alla radice, negazione della "forma" come possibilità di linguaggio e come modo di comunicare, e lo costituisce non foss'altro perché, nel quadro della di lui visione, "creare" è, appunto, disvelamento o decrittazione di qualcosa di già dato e non realizzazione di un'idea, è regressione dalla sindrome di Prometeo – per aver rubato il fuoco agli dei condannato, si sa, a restare incatenato alla cima del Caucaso e a farsi uncinare il fegato dal rostro d'un'aquila – piuttosto che esplorazione creativa dell'universo segnico.

Certo, ancora, a voler indugiare nell'orto sterile dei "maestri cercando", e, quindi, a voler rintracciare un percorso di riferimento all'interno del fare scultura di Hevzi, risulterebbero evidenti certe lezioni, non solo formali, di cui egli si è fatto e si fa forte, ora più consapevolmente, perché meditate e rimeditate, ora meno, in quanto acquisizioni stabili dello specifico in sé; e penso, ad esempio, alla lezione michelangiolesca, quella, per intenderci, insita nei "Prigioni", e che, al di là del "non finito" in sé e per sé, impone all'artista di fermarsi, ovunque sia formalmente approdato, nel momento stesso in cui la sua idea di partenza si sia concretizzata; penso, ancora, al vigore plastico d'un Arturo Martini coniugato con un essenzializzante primitivismo; penso al negarsi alla storia, in fieri et in facto, d'un Brancusi, per sfrondare l'opera da tutto ciò che non è essenziale e ricondurla alla pregnanza ed alla magica ambiguità del simbolo primordiale; e penso, soprattutto, e lui stesso, Hevzi Nuhiu, la riconosce come suo stabile punto di riferimento, penso alla lezione di Henry Moore, lezione esemplarmente didascalizzata da Ernest Gombrich, le cui parole potrebbero valere, pari-pari, per lo stesso Hevzi, magari solo sostituendo il materiale-pietra col materiale-legno: "Moore non comincia l'opera guardando il suo modello, la comincia, invece, guardando la pietra. Vuole ricavarne qualcosa non frantumandola, ma avanzando circospetto, tentando di scoprire cosa la pietra 'vuole'. Se essa si trasforma in un'allusione alla figura umana tanto meglio. Ma in tale figura egli vuol conservare qualcosa della solidità e semplicità d'una roccia. Non vuole farne una donna di pietra, ma una pietra che suggerisca una donna". E scrive, da parte sua, Hevzi: "Non ho procedure creative standardizzate: a volte parto sparato, a volte prima osservo a lungo, per rispettarli, i volumi, i pieni ed i vuoti degli ulivi, aggiungendo la creatività della natura alla mia".

Il tutto, però, non trascurando il dato che, sempre ai fini di un giudizio razionalizzato e razionalizzante dell'opera di Hevzi Nuhiu, fa da coagulo a tutti gli altri elementi – formazione, cultura, bios … –: le forme da lui modellate hanno tensione etica prima che plastica, nel senso che sono anzitutto tappe d'un percorso esistenziale nell'ambito del quale ogni segno lasciato dalla sgorbia, dallo scalpello o da altro "ferro del mestiere", costituisce, in sé, la traccia d'un gesto definitivo che, in quanto tale, impegna l'autore anzitutto come essere umano seminato sulla terra per dar testimonianza di sé anche esorcizzando la qualunquità. Per cui, ogni discorso puramente estetico nel caso di Hevzi svampa in ratta fiammata e senza attizzar faciglie intellettualizzanti, per proporsi, fenice che rinasce dalle proprie ceneri, in termini affabulatori, proponendo i legni e le pietre quali capoversi d'uno stesso ininterrotto racconto senza prologo né epilogo, senza rifiuti né accettazioni di principio, nonché essenziale nei suoi snodi narrativi, come può esserlo, per dire, quello d'un tronco d'albero che ha affrontato tempeste di sole e di vento per consegnare a Hevzi il segreto della forma custodita nel più profondo di sé, ove il dio sconosciuto l'ha a suo tempo rinserrata per proteggerla da sguardi profananti.

E tutto ciò vale anche per la "folle" idea di Hevzi di creare, come sta facendo, un museo en plein air a San Demetrio Corone: ovunque la gobba d'un albero, o un ramo, o un tronco gli suggerisce una forma, egli, Hevzi, se ne fa mammana, la cava "naturalmente" dal suo informe involucro, per poi lasciare alla pioggia, al vento, al gelo … – che in ciò son "summastri" – il compito di rifinir l'opera; e non ha alcuna importanza, almeno per lui, se una "forma" dista dall'altra centinaia di metri e chilometri, e, per dire, una è su un pioppo lungo una strada del centro abitato, l'altra è a valle lungo un sentiero di campagna parecchio stramano, l'altra ancora è in montagna …; tanto che già ora che il museo è poco più di un'idea, scoprirlo è come percorrere una faticante e, perciò, espiatoria via crucis lungo stazioni che raccontano, senza alcun accenno di fondamentalismo ecologico, ma con trasporto di mente e di cuore, raccontano passione, morte e resurrezione appunto d'un ulivo, d'un pioppo, d'un castagno … e, in definitiva, di nostra madre terra vilipesa e crocifissa in nome e per conto d'un "verbo" che ha perso consapevolezza di sé, finendo anch'esso per farsi confinare nelle tenebre caustrofobiche e concentrazionarie della biblica torre di Babilonia.

… Dita mbjidhet më e nguss! / Jetërje hoaarrë u bë / e ngust gjela jonë! Papà / vemi e shgmi prej qeliqet / borët çë na mbjakënjën … (… Il giorno si fa più corto! E più corta d'un'altra stagione s'è fatta anche la nostra vita. Ora di nuovo guarderemo dalle finestre la neve che c'invecchia …).

Forme, 1992; ulivo.

BERNARDINO TELESIO E LA CULTURA ODIERNA

"Sensismo" filosofico e "Sensivismo" pittorico

di Maria Angela Merolla

Per intendere veramente il significato di *sensivismo* nella pittura, è necessario risalire al concetto di "*sensismo*", proprio del *naturalismo* umanistico - rinascimentale[1].

Col termine di "sensismo" viene indicata una dottrina che consiste nel far derivare tutte le nostre facoltà e le nostre conoscenze dalle *sensazioni* e cioè dal "sentire" e percepire qualcosa nelle profondità piú oscure del nostro essere. Motivo per cui la *realtà* anziché sfuggire, cade propriamente sotto i nostri sensi. Ma ciò è frutto del nostro Rinascimento, tutto ricco di nuovi motivi, di nuove vedute sulla natura e sull'universo, nell'armonia indefinita tra spirito e materia. Da qui il famoso *naturalismo* rinascimentale. Non a caso, il grande filosofo Bernardino Telesio, cosentino, afferma questo in maniera categorica: "noi abbiamo seguito il senso e la natura che, perennemente concorde con se stessa, opera e compie sempre le stesse cose nel medesimo modo".

Per Telesio, infatti, tutta la realtà è dotata di sensibilità e scaturendo dal *senso* ogni cognizione, il *sentire* è intrinseco alla stessa natura agente. Il pensiero di B. Telesio è contenuto nella maggiore delle sue opere, e precisamente nel *De rerum natura juxta propria principia.* Il filosofo sostiene che il principio essenziale della realtà è la *materia* e che essa è unica per tutto l'universo ed è omogenea. Ma c'è di piú: la materia "inerte" ed "oscura" è sempre agitata da due principi attivi, *due forze* che le sono immanenti: il *caldo* ed il *freddo.*

Sono queste le energie ultime dalle quali scaturisce il concetto armonioso dell'universo, fulcro dell'ideale rinascimentale. Infatti come sottolinea lo storico Eugenio Garin[2], il nostro Rinascimento è contrassegnato dal nuovo ed attonito sguardo dell'uomo per le meraviglie della natura, per le scoperte geografiche, per lo sviluppo delle scienze, dell'alchimia e della "iatrochimica", come pure dell'astrologia e della magia, sino a sfociare, poi, in una nuova concezione cosmologica ed in un nuovo senso dell'infinito che ai tempi odierne raggiunge l'acme.

Non piú la selva paurosa ed oscura di Dante, ma le selve dell'Ariosto, dove impavidi cavalieri e delicate fanciulle errando senza mai disperdersi, vagano liberamente.

La natura, a questo punto, potrà essere ancora la "sconosciuta", ma non "l'inconoscibile", poiché ora l'uomo è riuscito ad abbattere le famose *Colonne d'Ercole.*

Immagine di giovane donna rappresentante la Terra-Madre

Come nella filosofia, il "sensismo", cosí nell'arte pittorica, il "sensivismo" nasce dall'esperienza concreta della vita: l'osservatore vive con l'artista tutte le contraddizioni della vita che partono da intense emozioni e dalle immagini vive di una realtà vissuta, come finemente osserva Giuseppe Trebisacce.

Fondatore di questa corrente è il calabrese Aldo del Bianco, originario di Fiumefreddo Bruzio (Cs), emigrato a Roma all'età di 15 anni.

Recentemente il Comune di Fiumefreddo ha allestito una mostra in onore dell'insigne Maestro. Alla cerimonia inaugurale erano presenti oltre al sindaco dott. Vincenzo Aloise, altre autorità civili, militari e religiose, come pure insigni esponenti del mondo dell'arte e della cultura, tra cui lo stesso Aldo del Bianco, il caposcuola del "sensivismo", parola da lui coniata e che sotto il profilo semantico vuole appunto indicare il rapporto significato – significante, cioè il rapporto tra l'oggetto e l'interprete.

L'uditorio ha poi gustato la critica acuta e sagace di Alessandro Guarascio, direttore del Centro Studi "Convivio". Quest'ultimo, a proposito della corrente pittorica, detta appunto "corrente del sensivismo", ha posto l'accento sull'insistente richiamo dell'artista alla vita ed all'Amore.

Lo stesso titolo della mostra di Aldo del Bianco: *L'arte dei sensi verso l'arte dell'intelletto,* tutto sommato, vuole

1 Cfr. Eugenio Garin, *L'umanesimo italiano*, Laterza, Bari, 1970

2 Cfr. *Umanesimo e Rinascimento*, Laterza, Bari, 1961.

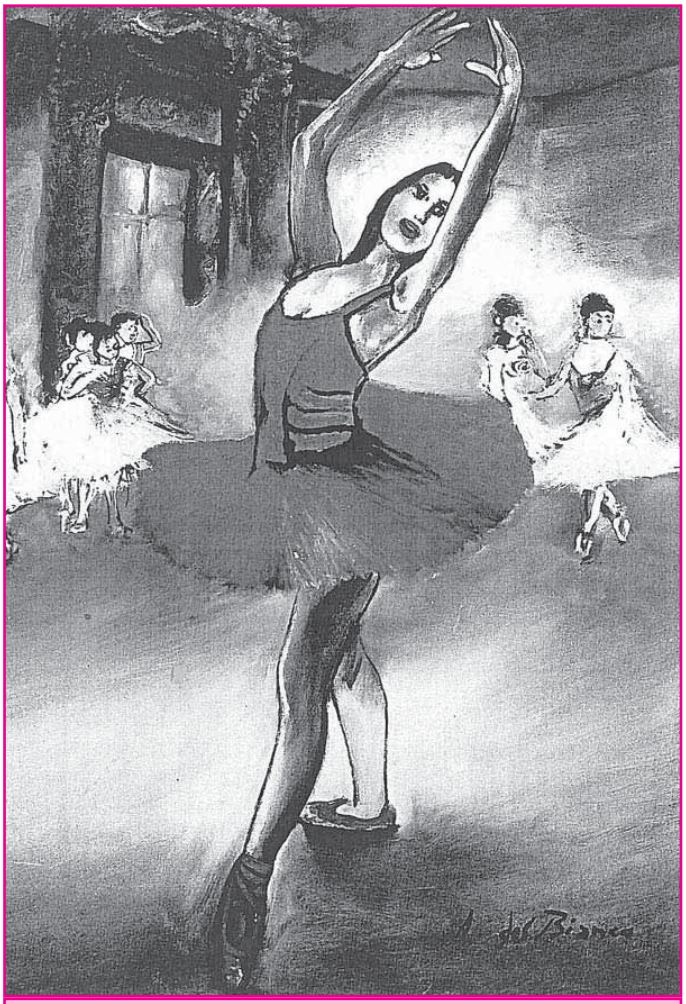
significare la continuità assoluta, attraverso i tempi, del pensiero di Bernardino Telesio, sino ad oggi ed il suo riflesso inequivocabile nell'arte e nella cultura.

Aldo del Bianco: *Paesaggio*.

Una realtà concreta, dunque, non come essa è, ma come l'artista la sente e la recepisce, alla maniera *freudiana,* nell'eterno dissidio tra *sogno* e *realtà*. Aldo del Bianco, in una infinita gamma di colori, dal *verde*, al *rosso,* all'*azzurro*, riesce a fissare sulla tela tutti i suoi sogni e le speranze buone, cosí come attraverso le policromie "*non studiate*", riesce a fermare l'attimo fuggente del *piacere*, che egli sa cogliere attraverso le voci misteriose della natura e dell'amore. A nostro avviso, la pittura di Aldo del Bianco costituisce un punto di incontro tra *l'impressionismo* e *l'espressionismo*, tra arte (alla maniera crociana, intesa come "intuizione lirica a priori") e tecnica, tra immediatezza e profonda riflessione.

La Musa ispiratrice del maestro Aldo del Bianco è sempre l'incantata natura mediterranea che egli vive con tutto l'impeto del suo sangue caldo, proprio dell'uomo meridionale e con tutto il trasporto passionale, in uno struggente desiderio di bellezza: la misteriosa e divina bellezza della Terra – Madre, personificata da Aldo del Bianco nell'immagine di una donna da i lunghi capelli scuri, dagli occhi neri e lucenti come stelle notturne che si tuffano nelle acque del Busento.

Le sue donne*, vive e vere*, sono, dunque, dotate di una singolare plasticità, tanto che pare si stacchino dalla tela e che, pur non essendo sensuali, esprimono "*un quid*" di sensitivo consone al "sensismo" telesiano, come al "sensivismo" del maestro Aldo del Bianco. Cosí pure i suoi paesaggi, immersi sempre nella luce del tramonto, o nell'ineffabile malinconia della sera che scende o nel buio misterioso della notte, partono da ciò che è *reale* per giungere ad un mondo ideale, partono dal finito per assurgere all'infinito, all'indeterminato, al sogno. Somigliano proprio a quei paesaggi leopardiani dei "piccoli" e dei "grandi Idilli" e che potremmo definire "contemplazione in sogno di una realtà di paese e di sentimento". Osserviamo ancora che le tele di Aldo del Bianco sono vere pitture musicali, dalle quali si sprigionano armonie indefinite di suoni e di canti, come solo



Aldo del Bianco: figura di danzatrice, trasfigurata dal sogno.

l'inventiva popolare della Calabria sa creare. Altri quadri richiamano le ballerine del Dagas, ballerine composte e sempre caratteristiche nei loro accurati movimenti, ma piú leggere ed evanescenti, trasfigurate dal sogno e dalla fantasia di Aldo del Bianco, in un mito di grazia e di eterna bellezza.

STATUETTA DI DEA MADRE "SEMISEDUTA"

Rinvenuta in territorio di Girifalco (Cz)

di Achille Solano*

Riassunto

La statuetta antropomorfa di Girifalco costituisce un memento centrale di quelle problematiche artistiche che, nel panorama dell'arte preistorica mediterranea, segnano una progressiva crisi interpretativa durante le fasi di transizione dal naturalismo tardo-paleolitico allo schematismo descrittivo su resistenti forme plastiche del neolitico.

Ripropone il mito della fertilità,patrimonio delle società agro-pastorali, e arricchisce, con nuova testimonianza, la sua simbolica adozione in una area funeraria.

Premessa

Data la mancanza di scavi archeologici regolari, le conoscenze preistoriche della valle del torrente Caria presso Girifalco,nella provincia di Catanzaro, in Calabria (Fig. l), si esauriscono ai noti saggi del Lucifero (1), rimanendo così,oggi cane ieri,affidate quasi esclusivamente a recuperi occasionali effettuati durante lavori agricoli o ad "interventi" di clandestini che, nella maggior parte dei casi, hanno ristretto l'esame a quei pro-

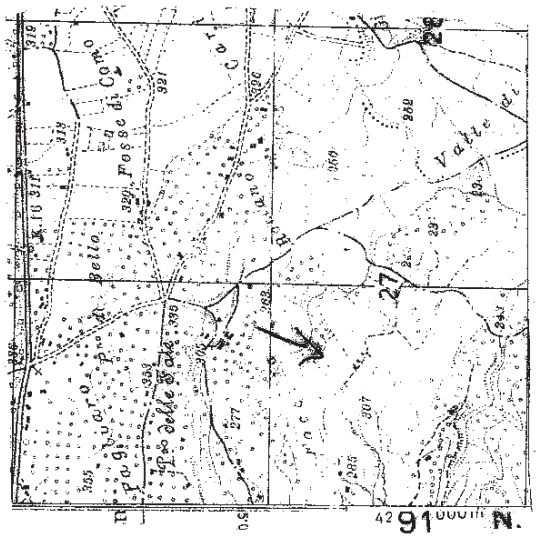


Fig. 1 - Il sito

dotti ritenuti in apparenza di maggior prestigio o "particolari" per caratteristiche stilistiche. Non essendo possibile, in maniera categorica,ogni possibile ricorso ad associazioni contestuali di materiali e, quindi, ad aiuti stratigrafici, l'esame del reperto, di cui mi occupo nel presente lavoro, viene condotto per analogie a ritrovamenti con sicura attribuzione. In questa sede l'autore opera il tentativo di definire la tipologia dell'oggetto e di fornire un inquadramento cronologico dello stesso cercando di approfondire i confronti relativi al materiale esaminato. Viene descritto, dandone di seguito una scheda informativa, un ciottolo le cui naturali deformazioni già suggeriscono un abbozzo di forma umana, rinvenuto in località "Pondo Caria", oggi denominato "Faccenda", custodito in collezione privata (2), che, oltre ad assumere un certo interesse per il luogo di provenienza, potrà essere utilizzato come punto ed avvio di future ricerche sul terreno.

La dea madre

Si tratta di una singolare statuetta di donna-divinità, nuda, rappresentata su di un ciottolo di calcare, siliceo, bianco cristallino, affusolato.

Molto semplice e schematica, la figura è il prodotto di una parziale manifattura eseguita con almeno due strumenti diversi perché l'autore ha sfruttato, adattando, il lavoro umano alla forma originaria del blocchetto litico.

Pochi sono gli elementi anatomici ma, per quelli che evidenziati, non sono stati trattati con attenta esecuzione.

La testa, vista di profilo, ha l'aspetto troncoconico ribassato ed è distinta dal busto da una solcatura; il viso, ovaloide, sembra guardare in alto; il volto non è definito dai lineamenti di cui risulta privo; rozza una presunzione di capigliatura, folta, cadente sulle spalle, appena percettibilmente sbalzata.

Nessun accenno alle braccia assorbite, fino a scomparire, nella massa volumetrica del torace-zona ventrale.

Evidenti, infatti, sono i caratteri descrittivi del ventre assai voluminoso, fuso con le mammelle cascanti in una immagine esaltata di gravidanza, e delle masse glutee che si presentano come due preminenze rotondeggianti salienti a scarpa, irregolari ed asimmetriche perché adattate a delle apofisi dell'archetipo.

Sotto la zona ventrale è appena segnata la parte pubica dalla quale si diparte una leggera incisione verticale che crea la distinzione delle cosce, floride, e degli arti inferiori i quali terminano a punta all'altezza delle caviglie.

Il profilo dorsale è apparentemente rettilineo introducendo, nel rapporto con il busto che tende ad adagiarsi all'indietro, uno schematismo bidimensionale.

I volumi e le proporzioni sono stati messi in risalto sfruttando e modificando, con approssimata accortezza, l'insieme formale del ciottolo.

Nel complesso, la fattura è sommaria.

La statuaria è alta cm. l0,6; larga ai fianchi art.2,5; spessore an. 3,2; peso gr.100.

La lavorazione, desumibile dalle tracce residue lasciate dagli strumenti sul manufatto, è stata praticata per martellamento e rifinita per raschiatura con una lama litica a margini taglienti come lasciano capire i segni sulla superficie che ne modellavano le parti anatomiche ed individuabili seguendo le modalità di sviluppo delle microtracce a mezzo di microscopio elettronico.

Un distacco di minutissime scaglie è visibile alla sagomatura inferiore della massa dei glutei.

* Museo Provinciale di Mineralogia e Petrografia di Nicotera (VV): Dipartimento Ambiente e Culture.

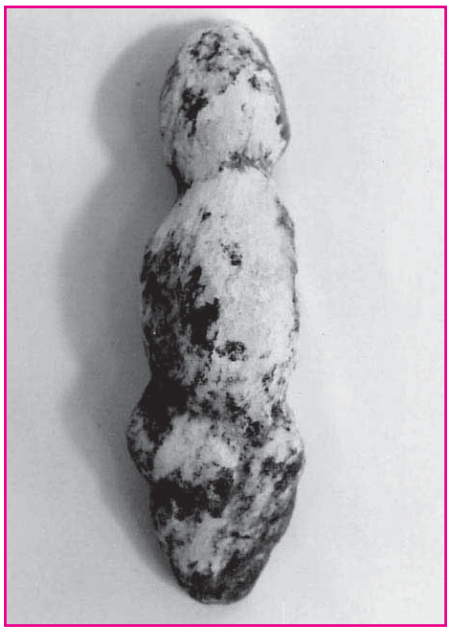
1. Topa 1927, 58 ss.

2. Collezione Mario Tolone Azzariti di Girifalco. Alla sua memoria riconoscendone la squisita liberalità e il grande mecenatismo.

La divisione delle anche è stata ottenuta, in linea verticale, partendo dalla plica sottoventrale e, sul retro, dalla regione anale. L'incavatura, non sempre regolare, è stata preparata per incisioni con un bulino a punta stondata.

Sul ventre, l'ombelico è indicato da un punto leggermente bulinato; il sesso è volutamente sottolineato da una accurata lisciatura della superficie con resa a forma di V; il taglio agli arti inferiori è brusco ma è dovuto al naturale aspetto fusiforme del ciottolo (3).

Diffuse patine di alterazione più o meno intense sono caratterizzate dalla colorazione delle superfici in nero e in bruno chiaro dovuta soprattutto ad ossidi di ferro-manganesiferi presenti nel terreno.



Alcune di queste patine sono a forte condensazione per assimilazione di terriccio dovuta a lunga esposizione a cielo aperto in terreni rimaneggiati;altre,sono state improvvidamente scrostate da un maldestro quanto inopportuno tentativo di pulizia che ha rischiato di compromettere, dove non è stato possibile, la superficie e i caratteri descrittivi del manufatto.

La conservazione è mediocre.

La figura può essere classificata tra gli esemplari più noti "in posizione semiseduta (4)" e, nelle manifestazioni di arte mobiliare preistorica, può apparire un memento di passaggio tra le fasi finali del neolitico e la nascente età successiva.

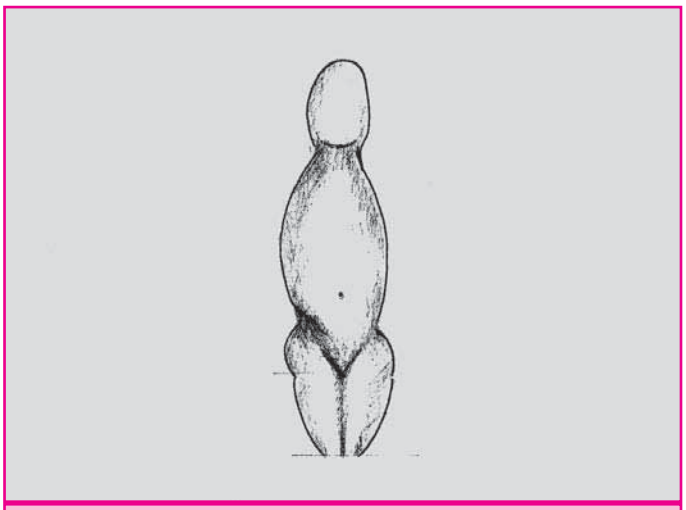
Osservazioni

La statuetta sembra trovare notevole parentela con altre "sculture" femminili post-paleolitiche rinvenute sul suolo italiano ed europeo ed attinenti al repertorio delle "veneri" o "dee madri (5)".

Il confronto richiama una vaga somiglianza con lo schematismo simbolico della statuetta antropomorfa del lago di Bracciano (6) distaccandosi da questa per una maggiore grossolanità grafico-formale sia dal punto di vista tecnico guanto stilistico.

La resa visuale, per alcuni dettagli fisionomici, tende a far riemergere delle generiche affinità con alcune tipologie già note = soggetti fittili di Favella (7) e a Passo del Corvo (8): diversificazioni più recenti maturate a Girifalco e, per quel che si conosce, in Sicilia, a Perrone (9), subordinate ad elaborazioni estemporanee di modelli di lunga durata.

D'altronde, sul Caria come altrove, nella più possibile intenzionalità, il prodotto finito è riconducibile ad uno schema originario di Dea sulla cui compiutezza formale hanno influito lo stato della materia utilizzata ed il ritardo culturale e tecnico di chi elaborava il modello il quale, pur mantenendo il carattere ideologico e genetico, restituiva figure localmente quasi estranee, quando non autonome del tutto, nel rispetto delle sue capacità umane.



Interpretrazione grafica (dis. A. Iannello).

Un ulteriore motivo di considerazione, infine, è dovuto al fatto che le caratteristiche tipologiche della nostra scultura = avara emergenza di particolari messi in risalto solo da una quasi impalpabile grafia analitica su di uno stanco abbozzo di forme plastiche, sottolineano quella netta caduta di stile figurativo che, successivamente, sarà evidenziata dalle Veneri di Cozzo Busonè (10), orizzonte nascente della facies San Cono-Piano Notaro (11).

3. Le caratteristiche sono così riassunte in un tentativo d'interpretazione grafica proposto a fig. 3.1 disegni sono stati eseguiti dalla sig.ra Angela Iannello D'Angelo che doverosamente grato ringrazio per l'ottimo lavoro svolto.

4. Per questa attribuzione, Fugazzola Delpino 2000-2000, 33 ss; con bibliografia.

5. Idem pp. 2 ss.; Graziosi 1973, 89 ss; Mjller-Karpè 1976, 272 ss.: Anati 1995, 19 ss.: Whitehouse 1996, 385 ss..

6. Fugazzola Delpino 2000-2001, 1 ss.

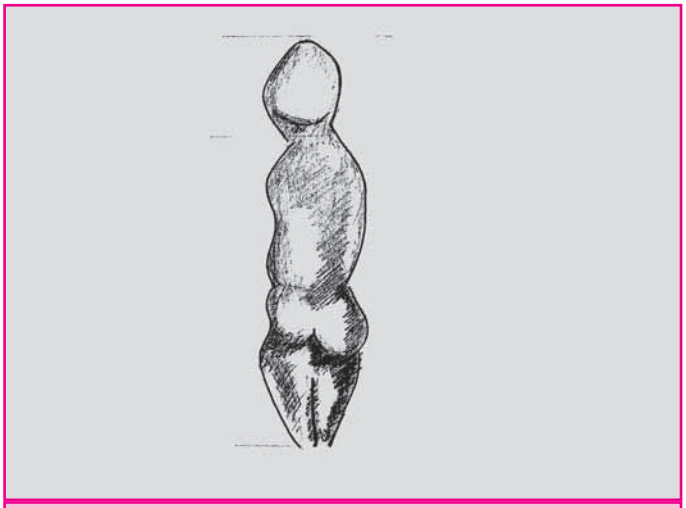
7. Tinè 1996, 423 ss e tav.88; idem 2001, 26 ss: idem 2004, 128 e fig. 5.

8. Graziosi 1973, 101 ss e tav.120 a.

9. Di Stefano 2004, 267 ss.

10. Graziosi 1973, 106 ss, e tvv. 122-123.

11. Tosa 1983, 180 ss e fig. 33.

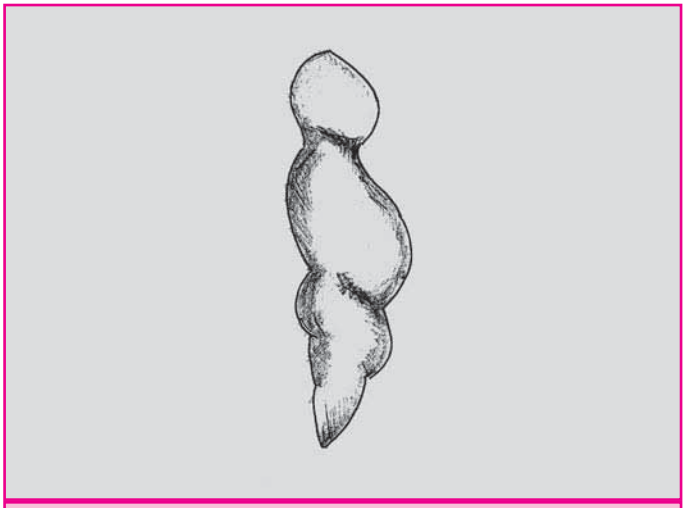


Interpretrazione grafica (dis. A. Iannello).

Nella statuetta del Caria/Girifalco, più che le delineazioni somatiche del volto, hanno rilevanza il ventre ed i glutei: indice di rifermento al mito della fertilità e attributo qualitativo e qualificante di una "Dea Madre", patrimonio religioso comune alle società agro-pastorali neolitiche e tardoneolitiche.

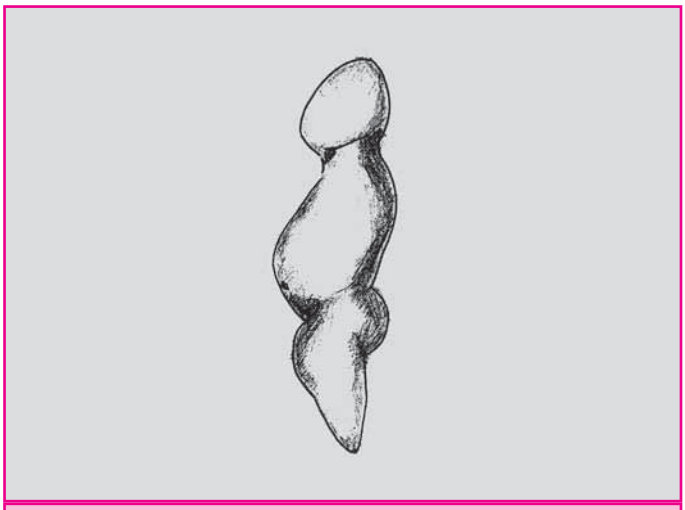
D'altra parte, anche nelle sculture più povere di contenuti figurativi, l'autore ha voluto affidare ad un "simbolo" il messaggio scaturito da un dialogo aperto con se stesso denudando il travaglio psicofisico dell'essere esistenziale di fronte ai cicli universali ed enigmatici, mobili ed aleatori, di cui è circondato.

L'idea della Dea-fattrice, signora delle tenebre e della luce, il cui ventre è simbolo della fecondità e della fertilità, viene cosi esaltata da una caratterizzazione realisticamente assai cruda anche se di grande spessore spirituale.



Interpretrazione grafica (dis. A. Iannello).

Tuttavia è da tenere presente che sul Caria la statuetta della donna-divinità, all'interno dello stesso mitologema, è legata ad una forma di religiosità cultuale definita e limitata: morte e resurrezione, fattori essenziali ai quali sembra condurci l'uso della rastremazione a punta alla base preparata per essere infissa nel suolo con il significato di una "stele sacra", all'interno di un'area funeraria, propiziatrice della primavera del defunto; il ritorno alla luce e alla vita dopo la parentesi sotterranea.



Interpretrazione grafica (dis. A. Iannello).

Lo stesso clima rituale si registra nei siti di Arnesano (12) e Cerno (13), nei pozzetti funerari di Perrone (14) e altrove (15). Ad Arnesano, la suppellettile funeraria alla quale si accompagna la statuina è costituita da vasi del tipo Diana-Bellavista; a Perrone, al neolitico medio.

Ritengo probabile,in sintesi,che la statuetta/stele,raccolta nell'area cimiteriale del Caria,possa inquadrarsi tra le sepolture del secondo memento = Tomba 2,e quindi cronologicamente da assegnare al neolitico finale.

Riferimenti bibliografici

Anati E. 1995 *La religione delle origini*, Capo di Ponte

Di Stefano G. 2004 *Statuette antropomorfe e ciottoli incisi dal villaggio neolitico di Pirrone sul fiume Dirillo (Sicilia Orientale)*, in atti i congresso internaz. di preistoria e protostoria siciliane, XIX-XX (a), Corleone, 267-269.

Fugazzola Delpino M. A. *La piccola "dea madre" del lago di Bracciano*, 2000-2001 in Bullettino di Paletnologia Italiana, n.s. 91-92, vol. IX-X, Roma, 28-45.

Graziosi P. 1973 *L'arte preistorica in Italia*, Firenze.

Lo Porto F.G. 1972 *La tomba neolitica con idolo in pietra di Arnesano (Lecce)*, in rivista scienze preistoriche, 27,358-372.

Muller-Karpe H. *Storia dell'età della pietra*, Bari, 1976

Whitehouse R.D. *Continuity in ritual practice from upper palaeolithic 1996 to neolithic and copper age in southern Italy and Sicily*, in Tinè. (a cura di), Forme e tempi della neolitizzazione in Italia meridionale e in Sicilia, II, Soveria Mannelli, 385-410.

Scarani R.1971 *Piccola stele antropomorfa nei monti Lessini*,in Mem. Museo Civ. St.Nat. Verona, XIX, 531-544.

Tinè V. 2004 *Il Neolitico in Calabria*, in atti XXXVII RIUN.SC.,I, Firenze, 115-143.

Topa D. 1927 *Le civiltà primitive della Brettia*, Palmi

Tosa S.1983 *La Sicilia nella preistoria*, Palermo.

12. Lo Porto 1972, 358 ss.
13. Scarani 1971, 531 ss.
14. Di Stafano 2004, 268.
15. Whitehouse 1996, 396 Ss.

GIUFÀ E IL MARE

di Achille Greco

Lo spettacolo Giufà e il mare, testo e regia di Antonello Antonante, musiche di Ambrogio Sparagna, scene-ombre-burattini-pupazzi di Dora Ricca, interpretato da Maurizio Stammati e Salvatore Vercellino, ha debuttato il 14 dicembre 1998 al Teatro dell'Acquario di Cosenza.

Nell'estate del 2006 lo spettacolo ha festeggiato la 500a replica. Ha vinto numerosi premi di teatro ed è stato ospite in teatri italiani ed europei.

Ai lettori di Giufà e il mare che considerando la mia prefazione hanno percepito uno scritto specialistico, nella duplice articolazione di saggio non destinato al lettore medio e di argomentazioni sovradimensionate rispetto alla materia del volume, devo una serie di precisazioni a supporto di quanto hanno avuto modo di leggere e a gratitudine per l'attenzione che mi hanno accordato.

A determinare la mia prefazione non è stato il ruolo dell'autore, *Antonello Antonante*, nella produzione e circuitazione teatrale; né il valore drammaturgico di Giufà e il mare; ancor meno ha valso la fortunata serie di repliche che lo spettacolo continua a collezionare. In realtà ha contato la decisione dell'autore di misurarsi con Giufà su un campo aperto quale il palcoscenico, dove non basta il mestiere e qualche malizia per venirne a capo.

Qualsiasi pratica o discorso incontri Giufà perde la connotazione che ce li rende familiari e rassicuranti per divenire altro.

La pratica saggistica, letteraria e teatrale in genere affronta l'oggetto Giufà con sconsiderata superiorità e finisce per accusare una serie di inciampi e per sperimentare non pochi tranelli.

L'incontro con Giufà in realtà ci rappresenta e ci svela a noi stessi e agli altri, quindi da malcapitato ho affrontato questo Giufà e il mare con la dovuta prudenza e con estremo riguardo nei confronti di un autore che si è scelto un tema popolare spesso percepito come basso mimetico.

Anche gli oggetti bassi condizionano le nostre vite, parlano della nostra esistenza, spesso ciò che riteniamo alto, indiscutibile, risulta essere mistificante. Eppure si continua a osservare il materiale basso meravigliandosi puntualmente delle occasioni in cui risulti portatore di una qualche conoscenza e in questi casi spesso si ritiene essere il risultato di una osservazione viziata perché tendente ad elevare la materia di studio.

Il trattamento teorico dell'oggetto basso, finalizzato a una riflessione motivante non è considerato come una scommessa analitica ma come pura ambizione del critico.

Le teorie del Novecento ci hanno consegnato una prassi teatrale interpretante, il teatro non è specchio e o mimesi della realtà ma interpretazione, accostare l'oggetto interpretante coincide spesso con il racconto di una interpretazione mentre per restituirne la ragione critica è necessario entrare nel discorso del testo ed articolarne un possibile senso.

In Giufà e il mare ho inteso guardare oltre il testo scarnificato, oltre i limiti di genere, oltre le intuizioni dell'autore: in questi casi il lettore può avvertire una esagerata attenzione per l'oggetto ma anche in questo Giufà dimostra di non essere banale perché si ha l'impressione che sia riuscito ancora una volta a farci inciampare. Inciampo che seppure scomodo per chi lo subisce è buona occasione per non prendersi sul serio, per ripensare il proprio lavoro con ironia.

Il teatro in tasca

Vorrei sottolineare il valore funzionale della collana di cui fa parte Giufà e il mare, più che come categoria editoriale come destinazione d'uso.

"Il teatro in tasca" non dovrebbe indicare una collana tascabile di argomento specifico ma una ipotesi di frequentazione e di lettura. La lettura oggi è con larga frequenza promossa dall'uso di audiolibri, passati come l'alternativa tecnologica alle pubbliche letture o alle meritorie, seppure notturne, letture radiofoniche. Non è il caso di segnalare il diverso spessore delle due matrici di fruizione di un testo attraverso l'ascolto: basta osservare la funzionalità del riproduttore digitale frequentabile, per le ridotte dimensione, in qualsiasi circostanza ma proprio per questo non adatto ad un ascolto attento, da non confondere con l'ascolto lineare esemplato dalla colonna sonora quotidiana che ci costruiamo con la musica preferita.

L'ambizione della collana "teatro in tasca" non è portare in tasca un testo ma il teatro! Un oggetto portato in tasca non tanto per sentirlo più vicino o per la comodità di sbirciare all'occasione; oggetto portato in tasca perché testo che necessita di ritorni, di ulteriori sguardi e raccordi. La suggestione maggiore è data dalla percezione di non frequentare un testo/copione ma il teatro che ne è diretto riflesso, un teatro senza spettacolo ancora più amplificante del testo letterario, liberato dalla sequenza della lettura, più espanso nei frammenti, per cui ogni segmento libera sensazioni e visioni; visioni ulteriori scaturibili da consultazioni anche svogliate, prive della necessità di definire o rifinire la lettura.

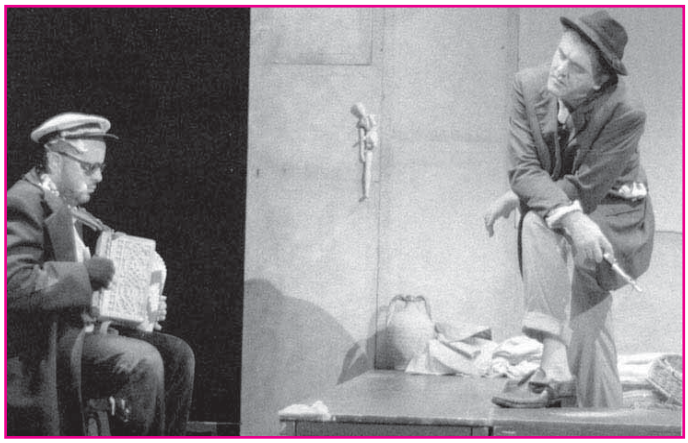
Spesso si legge, o si pretende di farlo, negli interstizi della quotidianità mentre la lettura necessita di spazi e respiri relativi alle esigenze del singolo più che a quelle di una pratica generica.

Il libro in tasca ci permette le metamorfosi della rilettura, privilegio ed esercizio accordato alla infanzia. Il lettore adulto cerca e rincorre il nuovo, quando ritorna su vecchie letture lo fa nella consapevolezza di non riprovare le emozioni di un incontro. Si rilegge sapendo che non sarà più un atto innocente, in compenso si scoprono angolazioni e geografie che la prima lettura non sempre ci offre e che ci invitano ad ulteriori passaggi e ritorni.

La rilettura segna il disincanto delle emozioni e ci offre i dubbi necessari per aprirci al testo, percorso che non ci salva necessariamente né ci fa apprezzare di più il testo ma ci rende lettori più adulti.

Le metamorfosi che avvertiamo attraverso la rilettura non si consumano ma si trasformano in conoscenza.

In Giufà e il mare il lector in fabula originario è lo spettatore: la scena come evento e come conoscenza del testo. Il percorso di lettura dichiarato a vista dalla forma copione del testo riduce drasticamente gli apparati e le angolazioni del lettore. Il lettore che ha in mente l'editore tende a sovrapporsi allo spettatore.



Per dare ragione di tali scarti chi affronta il rischio di introdurre alla fruizione dell'opera deve superare una lettura lineare per non limitarsi al "racconto del testo" e delle intenzioni, più o meno riuscite, dell'autore.

Un pezzo di teatro

Non è pensabile un teatro che non sia nutrito di ragioni, quindi di ragioni critiche. Ciò significa che la fruizione, anche come lettura del testo, sia strettamente legata alle ragioni critiche.

Le motivazioni di una introduzione critica al testo riguardano la fruizione e non devono ipotecare la lettura, semmai supportare l'interesse per il testo, suggerire questioni da affrontare dopo la lettura.

Chi scrive di critica lo fa per un destinatario, magari fantasma, interessato ad andare oltre l'immediatezza della lettura. Un destinatario non necessariamente esperto, colto, quanto disposto a riconoscere che non si finisce mai di diventare esperto: si scrive per il destinatario in un comune processo di formazione.

Chi scrive per il teatro pensa allo spettacolo e al pubblico motivato a incontrare quell'evento in un orizzonte di attese definito non solo dal genere ma dalle tendenze estetiche, politiche, sociali.

La critica porta l'autore alla sua misura minore e non si rivolge a un pubblico predefinito semmai non identificabile, tenta di elaborare un discorso nella ricerca di una angolazione critica, appunto.

Quando si legge un testo ci si pone in condizione ricettiva ma quando si cerca di comprenderlo si amplia il piacere della fruizione. Quando si riflette si mettono in gioco le proprie categorie culturali: la riflessione è qualcosa in più della informazione specialistica. Si può leggere un testo per puro intrattenimento, ma quando lo si riapre comincia il pensiero, comincia la critica, si è al di là della lettura, della pura ricezione.

La critica quindi non va confusa con un lessico specialistico o con riferimenti bibliografici compatibili con le conoscenze del lettore, ma va definita dalla caparbia intenzione del lettore e del critico di lavorare "nonostante", di ricercare un senso, uno dei possibili utilizzando un sapere che non è scientifico.

I saperi, antropologicamente parlando, necessari perché riguardano il senso della vita oggi sono esposti all'usura della ricezione distratta e del consumo; questo fenomeno non tocca il sapere scientifico che promuove importanti sviluppi tecnologici e che viene difeso con impegno.

L'arte, e la critica, non riguardano la nostra autoconservazione, non hanno conseguenze pratiche calcolabili: la loro destinazione tende, nella valutazione generica, all'intrattenimento di cui si può fare a meno. Ma se si rifiuta questa tendenza, avvertibile anche per le opere non di consumo, non basta ribadire che l'arte informa in profondità la cultura in senso antropologico, bisogna "lavorare nonostante", leggere e scrivere come se la critica fosse possibile, smontare le certezze alla ricerca di un senso ulteriore.

Fare a pezzi il teatro rientra nel suo processo di distruzione, attraverso l'eliminazione della zavorra che definisce il teatro di convenienza e l'eliminazione del "bisogno" di fare teatro.

Processo distruttivo delle modalità garantite e delle necessità perché il mistero del teatro non alberga nel divertimento, nella dimensione gratificante del tempo libero. Peraltro accettato che lo statuto del teatro si fonda sull'enigma il dato non implica necessariamente le derive esoteriche così come per superarlo non è lecito ricorrere al "non teatro" che in genere serve a mascherare pesanti incapacità.

Il teatro, quello di convenienza, lo si distrugge portandolo, e non riducendolo, all'essenziale: portarlo finito come usa dire l'artigiano di rango della propria opera.

In questa opera di riduzione il personaggio teatrale si fa uomo, semplicemente, seppure affatto uomo qualsiasi: è uomo cosciente della propria maschera, uomo che si "vede" recitare mentre attraversa l'esistenza e il mondo. In realtà percorre semplicemente la scena, attraversa il luogo del fare teatro per non averne più bisogno, per non essere più personaggio dopo. Questa vocazione è negata dalla replicabilità dello spettacolo, nel perpetuarsi della programmazione, nel ripetersi della recita l'uomo non chiude i conti con il personaggio. Ogni volta però sperimenta il teatro come superfluo, questa sperimentazione per essere tale deve accadere in un teatro essenziale, fino al silenzio, fino all'immobilità, fino alle ombre.

Un personaggio come Giufà può essere ridotto a uomo sulla scena perché recita anche le sue parti mancanti e il testo di Antonante sperimenta la capacità di mostrare, condensata, quell'unità composta e totale di cui si avverte la mancanza.

Questa ostensione è parte del processo che porta alla distruzione di quel teatro che viene ancora avvertito come metafora del gran palcoscenico del mondo.

A quell'uno a cui ogni personaggio tende, Giufà offre un ruolo che per esistere deve essere riconosciuto come momentaneo, non esaustivo, precario, egli si guarda vivere come l'attore si vede recitare.

L'uomo deve continuamente ricomporsi, riconoscersi nelle sue parti, sperimentare la distruzione del personaggio comporta svelare la maschera dell'uomo che vuole riconoscersi nella partita doppia delle virtù e dei vizi.

La distruzione del personaggio è, in potenza, la nostra distruzione, in questo il teatro rimane una tecnica sublime di svelamento. Giufà e il mare ci mostra che il teatro è la vita senza sprechi, non è semplice metafora, rassicurante, della vita.

Due paragrafi: malinconia, sorvolo

A paradigma di quanto andiamo enunciando vorrei proporre due paragrafi, fra gli altri, che la rilettura di Giufà e il mare pone al lettore.

Intanto la malinconia, nell'osservare e trascrivere Giufà l'autore avverte la perdita di una condizione originaria, quella dell'esiliato-beato, esiliato nel luogo di linguaggio nel quale è gettato

da straniero, evocata e avvertita come felice e che denuncia, nello scarto, la condizione dell'uomo caduto nel dominio del linguaggio. La macchina di Giufà produce il comico, avvertito come straniamento ed evasione, fuga dalle regole e da un dominio che ci pone di fronte alla tristezza della recita quotidiana e alle piccole viltà di cui è fatta la logica del nostro agire nel mondo. Riusciamo ad accettare la trasgressione di Giufà solo dopo averlo ghettizzato nella barzelletta; finché lo avvertiamo come persona, o personaggio, e non macchietta ne soffriamo la libertà e lo slancio anarchico. Di questa polvere è impastata la malinconia di Giufà che trascina in alcune occasioni la scrittura di Antonante ai margini del lirismo.

Inoltre, il prologo di Giufà e il mare è retto dal cantastorie che ci parla del suo desiderio di praticare con la complicità di un uccello il volo, la visione dall'alto del mondo che normalmente attraversa con fatica a piedi.

L'aspirazione al volo è il punto d'incontro tra desiderio profondo e sfida. La memoria circense del salto nel vuoto ci ricorda il tentativo di dare un senso di verità a ciò che facciamo, non solo come slancio psichico, salto dell'anima, ma dal punto di vista fisico, slancio dei corpi. La pratica acrobatica, infatti, si fonda su una disciplina estremamente regolata che consente di affrontare un rischio e che contiene un principio di anarchia. L'anarchia è la sfida alla legge; ma sulla sfida alla legge, sulla impossibilità di confrontarsi con la legge si articola la tragedia. Il rischio nell'arte circense presuppone una presenza totale, una tensione che arriva al cuore degli spettatori e crea l'emozione inequivocabile.

Queste azioni concrete non solo tessono lo spettacolo ma vanno al di là del testo, perché tali da essere estreme, estrema concretezza coniugata a estrema astrazione: il rapporto con il pavimento, quindi con il volo e di nuovo il ritorno al suolo. La padronanza assoluta dello spazio fa degli acrobati dei corpi eroici così come la mancanza di tale padronanza fa del desiderio di volare il sogno di ogni maldestro.

La pratica del mostrare

In Giufà e il mare Antonante "mostra" il personaggio, lo fa accadere all'esterno e lo evoca, lo lascia emergere nel gesto di toglierlo, è una offerta labile, precaria, quasi un apparire nella negazione. Questo mostrare è esporre ma anche ritrarre, nel mostrare Giufà l'autore enuncia il personaggio come non essere duraturo, al pari di un oggetto mostrato in vetrina che enuncia la ragione del suo essere lì cioè essere venduto, essere tolto: è lì per non essere più lì.

La prassi del mostrare si fonda sulle relazioni fra atto e azione.

L'atto è una risoluzione immediata, condensato e disperso in gesti minimi automatici, impersonali e irriflessi. Il modo di essere automatico dell'atto lo fa coincidere con il gesto che lo mostra, è un automatismo dell'ovvio e dell'ordinario. Il suo fluire nei motivi esistenziali e nei gesti del comportamento irriflesso lo fanno accadere nel silenzio.

L'atto può anche esprimere un taglio imprevisto, conclamare una rottura, ma non è mai autosufficiente, compiuto in sé. L'atto è un segmento dell'agire, espressione di un agire che non si fa azione, è indifferente all'ordine del senso.

L'azione, invece, è articolata secondo un programma, attività continua ed estesa destinata a mutare una situazione, attraverso modificazioni sostanziali e comunque profonde delle condizioni di partenza. L'azione rientra nella sfera dei grandi significati: gli intrecci, gli intrighi, le scelte definitive: l'azione perviene alle cose che possono essere spiegate. Pertanto una azione si rappresenta secondo la linea del cambiamento, articolata in un prima e un dopo in cui la concatenazione rivelatrice degli eventi spiega cause, conseguenze e portata dell'agire.

L'atto, invece, si può mostrare, semplicemente.

L'atto di Giufà è spesso costituito da un evento che non riguarda la sfera interiore del personaggio ma è un soprassalto del soggetto, non riguarda un turbamento dell'anima ma la macchina della cocciuta reazione alle difformità della lingua. Giufà sfugge al linguaggio, agli aspetti intrattabili della lingua, l'interpretazione e l'espressione schiacciano il soggetto fino all'appiattimento privo di consolazione. Denunciando semmai la disperazione del linguaggio per riemergere nell'atto grottesco del malessere che si fa rinuncia al mondo, vizio lirico della sottrazione, amputazione del personaggio nella fondata impossibilità di un immaginario.

Giufà mette in crisi il linguaggio come sistema di identificazione, come riconoscimento e conferma del reale e della rappresentazione che il soggetto ne fa mediante la produzione simbolica.

La negazione di ogni uso figurato della lingua annulla la produzione di un immaginario, pertanto il soggetto non ha alcuna possibilità di transitare nel personaggio, di essere percepito e agito come tale.

Mostrare Giufà comporta dunque eliminare, far apparire in un attimo ciò che non è destinato alla rappresentazione; eliminare il personaggio in favore di una soggettività che si sottrae alla produzione di un senso per il tramite del linguaggio. Giufà disconosce, attraverso l'interpretazione letterale della lingua, la reciprocità del te e del me, la reciproca differenza dell'io e dell'altro nella duplice articolazione fra il soggetto e il mondo e fra l'io e il medesimo. Disconoscere queste differenze condanna Giufà all'identico che è intraducibile nella pratica consolatoria dello spettacolo e della scena, si conferma così, attraverso il testo di Antonante, personaggio impossibile per un teatro di convenienza.

BREVI NOTE BIOGRAFICHE SUGLI ARTISTI DI CALABRIA E DEL POLLINO

Maurizio Carnevali

Nato a Villa San Giovanni nel 1949 e compie il suo primo ciclo di stadi pretto il liceo artistico "Mattia Preti" di Reggio Calabria. In seguito, frequenterà l'Accademia di Belle Arti di Brera. Rapporti significativi saranno a quel tempo, più che quelli con i diretti maestri accademici Cantatore e Messina, quelli con Luciano Minguzzi. Durante la sua permanenza in Lombardia, frequenti saranno anche le occasioni di incontro con Renato Guttuso nella sua villa-studio di Velate.

Espone in moltissime città d'Italia, intensificando i suoi rapporti con Milano, Firenze e Roma.

Dal 1978 si occupa anche di scultura, aprendo un grande studio a Feroleto Antico e vince numerosi concorsi nazionali di scultura. Nel 1986 espone una mostra di dipinti, "La donna di Calabria", alla galleria S. Karl di Vienna, riscuotendo un notevole successo di critica e pubblico.

Sono anni, questi, in cui sempre più spazio prenderà la sua attività di scultore, realizzando numerosissime opere monumentali sia sacre che di carattere civile in marmo o in bronzo: ricordiamo, tra gli altri, i monumenti a Leonida Repaci e Francesco Antonio Cardone a Palmi; i bassorilievo sulla sepoltura di Alarico presso il Credito Cooperativo di Cosenza; monumenti alle vittime della mafia a Taurianova, Rosarno e San Mango d'Aquino; monumenti ai caduti di Girifalco, Tiriolo e San Marcellino di Caserta; monumento a Michele Morelli a Vibo Valentia; monumento ai Martiri di Nassiriya a San Mango d'Aquino; il monumento ad Ulisse a Tiriolo; tra le fontane, ricordiamo quella del Sileno a Lamezia Terme e la trilogia di Taurianova.

Fra le opere sacre, il Cristo Orante di Fuscaldo, gli altari della cattedrale di Squillace e della chiesa madre di San Mango d'Aquino, dove ha realizzato anche il portale bronzeo; la statua del redentore di saline ioniche; la Madonna degli Emigrati a Toronto; il San Rocco ligneo a Sidney e la via crucis di Conflenti.

Dal 1993 riprende intensamente la mai abbandonata attività pittorica, realizzando i grandi cicli dedicati a frate Francesco di Paola, Petrushka, Omaggio a Fabrizio de André (mostra inaugurata al palazzo San Giorgio di Genova per ricordare il grande cantautore nel secondo anniversario della morte), Labirinthos, "L'uomo che ride" - omaggio a Victor Hugo, fino ai più recenti "storie di castelli, principesse e amori", omaggio a Fabio Neruda e, da ultimo, omaggio a Ruggiero Leoncavallo.

Nel 2006 tiene una grande mostra personale a Montecatini Terme, presso le Terme Tamerici, dal l0 settembre all'8 ottobre, e la realizzazione del grande Cristo Redentore per la chiesa omonima di Lamezia.

Nel 2008 realizza il monumento ai caduti sul lavoro per il comune di Laino Borgo, nello stesso anno dedica una mostra ai miti della costa tirrenica e il Consiglio della Regione Calabria acquista l'opera "Morgana".

Francesco Serrao

Nato a Lamezia Terme nel 1938, geometra.

Oltre all'attività di geometra libero professionista svolta con passione e soddisfazione dal 1960, tra i suoi diversi hobby quello della pittura è stato il preferito. Questa passione gli ha consentito di aggiudicarsi premi lusinghieri sia in Italia che all'estero.

Il suo nome figura in diverse riviste d'arte e cataloghi specializzati quali: Elite 2009; Arte Boè 2008; Il quadrato 2007; Dizionario enciclopedico internazionale d'arte moderna e contemporanea 2004.

Giuseppe Filosa

Nato a Montalto Uffugo nel 1937, pittore.

Dopo aver frequentato i corsi di disegno e pittura della scuola d'arte di Cosenza, insieme a Presta e Mauro costituirono nel 1960 il Gruppo d'Arte di Cosenza.

Trasferitosi in Germania per motivi di lavoro passò successivamente in Svezia dove rimase per diversi anni frequentando l'ambiente artistico ed esponendo con una personale a Stoccolma. Ritornato in Calabria aprì una bottega d'arte in Cosenza, diplomandosi all'Accademia di Belle Arti di Roma.

Hanno scritto di lui: Cavalcanti, Principe, Palange, Guido, Sullo, Arcuri, Greco ed altri.

Francesca Fiore

Pittrice, è nata a Viggianello (Pz) nel 1951. Docente di scuola media dal 1971 al 2004, ha partecipato a diverse collettive e ha tenuto molte personali.

Ha aperto al pubblico il suo laboratorio dal 1987 al 2004.

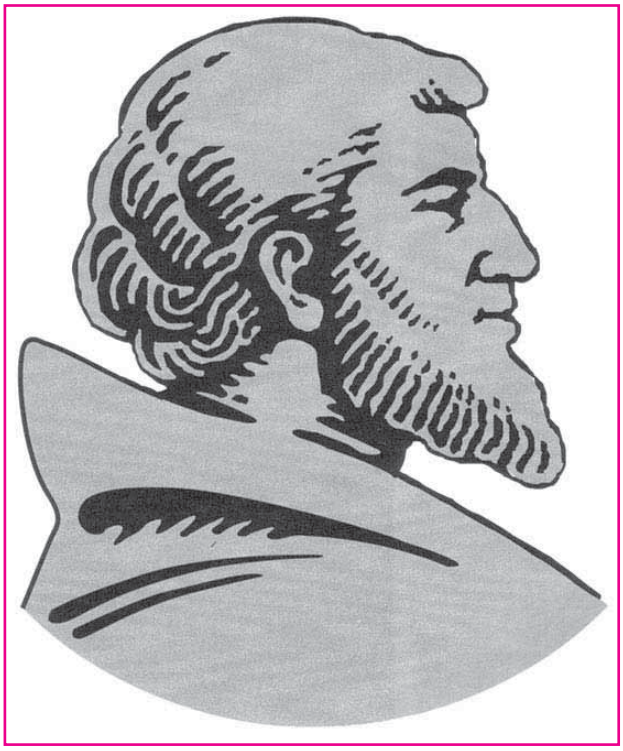
Le sue composizioni: paesaggi, ritratti, fiori, frutti, ci appaiono ancora pregne di vita, trasmettono la pienezza totale del paesaggio prevalentemente montano e mettono in scena una strana "bellezza", emozioni dimenticate che ci insegnano la felicità dello sguardo.

PAULANER, LA BIRRA DI SAN FRANCESCO

I monaci paolani creatori della famosa birra tedesca

di Alessandro Pagliaro

La tradizione della fabbrica più famosa di birra bavarese si chiama Paulaner. L'origine delle doppelbock, tipiche della Germania meridionale, viene fatta risalire ai monaci italiani dell'ordine di San Francesco di Paola (da qui il nome Paulaner) ospitati durante la Controriforma dall'Elettore di Baviera,così chiamato per il diritto che aveva, con gli altri suoi pari, di eleggere l'imperatore. I monaci cominciarono a produrre nel 1634 birra, destinata a sostenerli come un "pane liquido" durante il periodo quaresimale. Raggiunsero in breve eccellenti risultati, tanto che la Corte di Baviera nel 1780 concesse loro di vendere quella resa scura e forte da una quantità superiore (doppel, cioè doppia anche se in realtà non era proprio così) di malto (bock). Alla loro birra i monaci diedero il nome di Salvator, ma con l'invasione napoleonica perdettero la proprietà della fabbrica che venne prima requisita e poi venduta ad un privato che la trasformò in Paulaner-Salvator-Thomasbrau, oggi più semplicemente Paulaner Brauerei.



Da questi cenni storici, si evince come i maestri dell'Europa, debbano la loro arte anche all'influsso esercitato da confraternite provenienti dalla Calabria.

Non si sa con esattezza dove sia nata la prima birra: c'è chi parla della Mesopotamia, chi dell'Egitto, chi delle isole Orcadi, chi addirittura di Malta. Ma è più verosimile che il fenomeno della fermentazione sia stato scoperto casualmente in diverse parti del mondo più o meno nello stesso periodo. Differenti però sono stati i modi di sviluppare la bevanda, sia ai tempi dei greci che dei romani. Ma fu nel medioevo che la birra divenne protagonista soprattutto per merito dei monasteri, che operarono un decisivo salto di qualità nella produzione introducendo nuovi ingredienti, tra i quali il luppolo.

In tempi più remoti per l'aromatizzazione della birra si usavano svariati tipi di erbe, spezie o bacche, oppure si ricorreva addirittura a misture vegetali, la più famosa delle quali era il gruit. Anche le suore avevano tra i loro compiti quello di fabbricare la birra, che parte destinavano al consumo dei malati e dei pellegrini.

I monaci paolani, in possesso di segreti appresi nella loro terra di origine e tramandati successivamente, furono gli artefici della nascita di una delle più grandi fabbriche di birre tedesche ancora esistenti. Con molta probabilità lo stesso San Francesco, deve aver assimilato e sperimentato gli effetti terapeutici del frumento e di altre erbe curative per le sue guarigioni miracolose, che crescevano nei luoghi dove il frate dimorava, e in particolare nei pressi del torrente Isca. Niente di più facile che tra le sue misture per alleviare le sofferenze, ve ne fosse anche una a livello primordiale simile alla birra. Questa ipotesi potrebbe essere suffragata dalle testimonianze sulla vita di San Francesco. Una di queste riporta dell'incredulità dei medici, del loro scherno nei confronti del frate che pretendeva di curare mali gravissimi con le erbe dei fossi bollite insieme a ceci, oppure con due fette di pane bagnato con aceto o spezie, o con poche fragole selvatiche. Uno stregone? Un "homo erbarius" venuto a conoscenza chissà come dei poteri medicinali di certe piante? E' certo - lo dicono alcuni testimoni - che le stesse erbe usate da Francesco in mano ai medici si rivelano inutili. Tra queste sicuramente poteva esserci il luppolo come ingrediente della birra, le cui proprietà terapeutiche erano ben conosciute. Si potrebbe dire allora che fu San Francesco un involontario scopritore della birra?

Potrebbe anche darsi, vista la diffusione dell'arte tramandata ai monaci paolani del '600. Molto famosa in Germania dove è tra le regine dell'Oktober fest, la Paulaner in Italia viene consumata soprattutto nelle regioni del nord, in particolare nei pub dell'Emilia Romagna.

Ironia della sorte a Paola invece è quasi sconosciuta. E pensare che proprio la Salvator-Paulaner ha sull'etichetta delle bottiglie il volto di un frate dell'Ordine di San Francesco.

Tra le curiosità, riguardanti la birra "calabrese", il "Paulaner" è anche il primo ristorante-fabbrica di birra di San Pietroburgo ed è il più grande della catena che porta lo stesso nome in Europa. La sua enorme sala può ospitare più di 600 persone contemporaneamente. La famosa birra, viene spillata direttamente davanti ai clienti, mentre il menù propone piatti della tradizione gastronomica bavarese.

«La Provincia di Cosenza»

LA N'DUJA DI SPILINGA

di Sergio Zanardi

Il piccantissimo insaccato calabrese, nato da specifiche ragioni di sostentamento, che ha caratterizzato e caratterizza la Calabria, ha da tempo varcato i confini regionali, per raggiungere molte boutique alimentari d'Italia e anche alcune città europee.

L'insaccato è prodotto con le carni di quello che, in tutta questa regione, è un vero eroe della tavola: il porco. La sua Storia, già dal 1500, secondo alcune tracce ritrovate dai ricercatori, racconta che nasce perché, anticamente, i coloni, poiché avevano obbligo di "pagare in natura" il terreno loro assegnato per la coltivazione, cedevano le parti migliori dei maiali allevati in ogni casa, ai ricchi possidenti di un tempo Sotto forma di soppressate e capicollo dunque, le saporite carni del maiale; diventavano moneta sonante da consegnare ai "gnuri", Dunque, ai braccianti, a parte qualche brandello, non rimanevano che le parti meno nobili. Fu così che, forse per intuito e forse utilizzando usanze di popoli che hanno anticamente abitato queste terre, l'origine non è certa, qualcuno creò il fantasioso impasto fatto con carne nobile e meno nobile del maiale e una quantità industriale di peperoncino piccante, il quale, oltre alle tante altre proprietà, ha anche quella di essere un ottimo conservante. La sua produzione, ovvero la macellazione del maiale e la lavorazione avviene nei mesi freschi, cioè da Natale a Febbraio e l'impasto viene insaccato nella parte dell'intestino cieco, ed è per questo che viene chiamata anche orba. È ovvio che oggi, per le esigenze del mercato dei consumi, la sua produzione, avviene tutto l'anno. Non solo, la sua produzione è anche imitata, generalmente con successo, da altri piccoli produttori artigianali calabresi.

La produzione d'origine nasce a Spilinga, un comune dell'altipiano di Monte Poro, una località a quota 400m slm, che si affaccia sul golfo di Gioia Tauro. Spilinga, è un paese che si stende a sull'altipiano del Monte Poro, dal quale si può ammirare tutto lo splendido panorama del golfo di Gioia Tauro e lo Stretto di Messina, con lo Stromboli che fa da quinta al tramonto, dietro la punta del promontorio di Capo Vaticano. Il luogo è caratterizzato da pascoli in cui crescono spontaneamente la menta e l'origano e altre piante aromatiche, le quali conferiscono un particolare sapore al latte degli armenti e degli ovini che pascolano liberi in questi terreni. Ne consegue che tutti i prodotti caseari acquisiscono un sapore particolare.

La n'duja di Spilinga, ovvero quella originaria, segue un preciso rituale di preparazione. Una volta insaccata, viene appesa e fatta affumicare per almeno una settimana in un locale chiuso. Poi, sempre secondo un'antica tradizione, è messa a stagionare sotto la paglia, per alcuni mesi. L'amministrazione comunale di Spilinga, guidata da Franco Barbalace, a difesa contro le imitazioni, non solo ha riunito in un Consorzio i sette produttori locali, sotto il nome di "Consorzio n'duja di Spilinga", ma ha in corso la procedura per ottenere il marchio di tutela del nome, e la pratica di certificazione di qualità, è seguita dalla Stazione Sperimentale di Parma, un laboratorio universitario, che certifica molte tipicità alimentari italiane. La sagra della n'duja di Spilinga, si svolge ogni anno l'8 di agosto e quest'anno è giunta alla 35° edizione.

La n'duja in tavola

Il suo trionfo, secondo un'usanza alimentare locale, avviene quando è consumata spalmata su una fetta di pane caldo, 'a pitta 'i pane, ma viene utilizzata con eguale successo, anche per insaporire il piatto dei maccaruna, la pasta tipica fatta in casa.

Pasta al sugo con n'duja, ricetta per 4 persone

In un tegame di coccio, insaporire olio d'oliva con aglio, o cipolla, aggiungere tre cucchiai dì n'duja e fare soffriggere insieme ad un bicchiere di vino rosso, aggiungere la salsa di pomodoro - meglio se è quella fatta in casa - e continuare la cottura per altri dieci minuti. Scolare la pasta e versarla nel tegame del sugo per mantecarla. Aggiungere una manciata di pecorino e servire in tavola ben calda.

«Avvenire agricolo»

collegio di catanzaro

INIZIATIVE E RIUNIONI

dicembre 2008

1 Riunione Regione Calabria Dipartimento LL.PP. per predisposizione nuovo prezziario regionale
2 Corso in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 120 ore
4 Corso in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 120 ore
6 Corso in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 120 ore
9 Corso in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 120 ore
11 Corso in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 120 ore
13 Corso in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 120 ore
16 Corso in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 120 ore
18 Corso in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 120 ore
19 Consiglio Direttivo
” Cena sociale di fine anno (D.I.A.moci gli auguri)
30 Consiglio Direttivo

gennaio 2009

8 Corso in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 120 ore
10 Corso in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 120 ore
13 Corso in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 120 ore
15 Corso in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 120 ore
17 Corso in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 120 ore
20 Corso in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 120 ore
22 Corso in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 120 ore
24 Esami di idoneità Corso in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 120 ore
30 Consiglio Direttivo

febraio

6 Consiglio Direttivo
16 Consiglio Direttivo
26 Elezioni delegati Cassa
27 Elezioni delegati Cassa

marzo

23 Consiglio Direttivo
26 Corso di Aggiornamento in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 40 ore
27 Corso di Aggiornamento in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 40 ore
28 Corso di Aggiornamento in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 40 ore
31 Corso di Aggiornamento in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 40 ore

aprile

4 Corso di Aggiornamento in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 40 ore
7 Corso di Aggiornamento in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 40 ore
16 Corso di Aggiornamento in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 40 ore
17 Corso di Aggiornamento in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 40 ore
18 Corso di Aggiornamento in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 40 ore
20 Consiglio Direttivo
21 Corso di Aggiornamento in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 40 ore
22 Seminario La Teoria e la Pratica nelle Riconfinazioni
24 Corso di Aggiornamento in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 40 ore
28 Corso di Aggiornamento in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 40 ore
30 Corso di Aggiornamento in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 40 ore

maggio

5 Corso di Aggiornamento in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 40 ore
7 Corso di Aggiornamento in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 40 ore
8 Corso di Aggiornamento in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 40 ore

collegio di catanzaro

9 Corso di Aggiornamento in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 40 ore
11 Consiglio Direttivo
12 Corso di Aggiornamento in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 della durata di 40 ore
15 Esami di idoneità Corso di Aggiornamento in Materia di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008
18 Consiglio Direttivo
22 Assemblea annuale ordinaria per gli iscritti all'albo – 1^ convocazione – sede Collegio
28 Consiglio Direttivo
29 Assemblea annuale ordinaria per gli iscritti all'albo – 2^ convocazione – sede Collegio

STORIA ANTICA E TOPOGRAFIA MODERNA A SOVERATO

Una stimolante esperienza, che ha unito scuola, istituzioni, mondo del volontariato, delle professioni e dell'industria, si è sviluppata a Soverato nei mesi d'aprile e maggio.

L'occasione ha preso corpo, quasi per caso, dalla richiesta avanzata dal Gruppo Archeologico "Paolo Orsi" di Soverato all'Istituto Tecnico per Geometri "Giovanni Malafarina" della stessa città, per il rilievo topografico di un'area archeologica poco distante.

La zona è quella di "Poliporto", più precisamente quella delle "Grotticelle", un sepolcreto rupestre datato tra l'età del Bronzo e l'età del Ferro.

È vero, però, che l'appetito viene mangiando, tanto che a questi due primi soggetti, lungo la strada si sono uniti il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Catanzaro e la Leica Geosistems, società produttrice di strumentazioni topografiche.

Alla fine, oltre al rilievo dell'area, con l'aiuto dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro e del Comune di Soverato, sono arrivate anche un ciclo di conferenze d'alto profilo ed un'ipotesi progettuale per il migliore godimento dell'area.

Più d'ogni altra cosa, però, alla fine è arrivata la gran soddisfazione delle persone che hanno partecipato all'iniziativa e che da quest'occasione sembrano aver ricevuto un forte impulso per l'ampliamento dell'idea maturata.

Il sepolcreto delle "Grotticelle" è stato "scavato" in una parete di roccia arenaria che guarda verso il mare. Purtroppo la costruzione della strada statale, in alto, e della ferrovia, in basso, ha fortemente compromesso il sito archeologico, unico nel suo genere perché sulla stessa parete si possono contare ben 13 cavità funerarie.

L'adiacenza al binario, in assenza di protezione, riduce molto la possibilità d'accesso ai visitatori; da ciò la necessità di progettare e realizzare una "passerella" che, senza impatto visivo, consenta una piena fruibilità del bene culturale.

A tale scopo, venti studenti delle quarte e quinte classi dell'Istituto Tecnico per Geometri "Giovanni Malafarina", guidati dal prof. Demetrio Laganà, nel periodo compreso tra il 7 aprile ed il 7 maggio, hanno rilevato, con il GPS, tutta l'area interessata.

Fondamentale, in tal senso, è stato il supporto fornito dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro, particolarmente dei dott. geom. Domenico Mazzei e Aldo Zofrea i quali, oltre alla propria passione e competenza, hanno messo a disposizione la strumentazione tecnica occorrente.

Lo stesso Collegio ha curato i rapporti con la Società Leica Geosistems che ha fornito gratuitamente la strumentazione laser scanner HDS (High Definition Surveying) per il rilievo in 3D.

Il risultato è stato un rilievo tridimensionale completo della parete del sepolcreto.

In contemporanea, il Gruppo Archeologico "Paolo Orsi", associazione di volontariato di Soverato diretta da Angela Maida, con il sostegno del Comune di Soverato, ha curato l'organizzazione di un ciclo di conferenze, svolte nei mesi d'aprile e maggio, presso la sala convegni dello stesso Istituto "Malafarina", alle quali hanno partecipato numerosi esperti, archeologi e storici, che hanno sviluppato interessanti relazioni sullo sviluppo del territorio di Soverato e sui beni culturali ricadenti nel comprensorio, il tutto in direzione di una crescita culturale e civica degli studenti e degli altri partecipanti.

Si segnalano particolarmente gli interventi della dottoressa Tucci, degli archeologi Ruga, Raimondo e Iannelli, del prof. Ilario Principe dell'UNICAL e dello storico Ulderico Nisticò.

collegio di catanzaro

Tra i partecipanti, il Sindaco di Soverato Raffaele Mancini e l'Assessore alla Cultura dello stesso Comune, Sonia Munizzi, i quali, nel corso dei loro interventi, hanno avuto espressioni d'apprezzamento per il lavoro svolto ed hanno offerto nuovi spunti per la promozione dei beni culturali del comprensorio.

Nell'ultimo incontro del 30 maggio, è stata presentata una proposta progettuale della "passerella" formulata dagli stessi allievi sotto la guida del prof. Giuseppe Greco, docente del già citato Istituto per Geometri "Malafarina".

Tutto il lavoro svolto dagli studenti è stato presentato all'Expo Scuola 2009, manifestazione svolta a Catanzaro nei giorni 27 e 28 maggio, riscuotendo l'apprezzamento di molti visitatori.

Il tema trattato e, ancor più, l'approccio con la strumentazione topografica d'elevato livello tecnologico, hanno determinato un notevole entusiasmo negli studenti coinvolti, tanto da convincere il prof. Laganà, docente di topografia e coordinatore del progetto, ad ampliare nel prossimo anno scolastico l'iniziativa, puntando ad altri siti d'interesse culturale, particolarmente il borgo medievale di "Soverato Vecchio".

A tale proposito, la disponibilità del Collegio dei Geometri è stata subito espressa dal presidente Nicola Santopolo che in quest'iniziativa ha visto l'opportunità per una più stretta collaborazione tra scuola e mondo del lavoro e delle professioni, in linea con il programma di rivalutazione dell'istruzione tecnica annunciata dal Ministro della Pubblica Istruzione.

Soddisfazione è stata espressa anche il dott. Domenico Agazio Servello, Dirigente Scolastico del "Malafarina", il quale ha sostenuto che una scuola capace deve essere aperta alle esigenze del territorio.

Da poco più di un anno l'Istituto ha una sede definitiva, con nuovi ed attrezzati laboratori.

Occorre, ora, puntare ad un'offerta formativa sempre più aperta all'esterno, da sviluppare in sinergia con le entità culturali e professionali del comprensorio.

Il rapporto avviato da tempo con il Collegio dei Geometri di Catanzaro si rivela sempre più utile per lo sviluppo d'iniziative volte a migliorare la crescita umana e professionale dei propri allievi.

SEMINARIO DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE SU "LA TEORIA E LA PRATICA NELLE RICONFINAZIONI"

22 aprile 2009

Un aspetto della sala

Il tavolo della presidenza

collegio di catanzaro

CORSO IN MATERIA DI SICUREZZA - D.LGS. 81/2008 - DURATA 120 ORE -

Esami di idoneità - 15 maggio 2009

Gruppo di partecipanti con il Presidente del Collegio Dott. Geom. Nicola Santopolo, il docente Donati e il Direttore del Corso Dott. Geom. Luigi Rotundo.

Dalla Stampa

Gazzetta del Sud
sabato 25 aprile 2009

Gazzetta del Sud Sabato 25 Aprile 2009

Catanzaro - Provincia

Soverato Uniche in Calabria, sono state danneggiate dalle strade

Tredici grotte dell'Età del ferro sono state rinvenute in località San Nicola

Il progetto messo a punto dal gruppo "Paolo Orsi" insieme all'Itg e dal collegio provinciale dei geometri

Maria Anita Chiefari
SOVERATO

Ieri mattina all'Istituto tecnico per geometri è stato presentato il progetto "Storia antica e moderna didattica a Soverato", che ha visto coinvolti il gruppo archeologico "Paolo Orsi", gli studenti dell'istituto, il Collegio provinciale dei geometri e dei geometri laureati di Catanzaro, il Comune di Soverato e la Provincia di Catanzaro. Ha aperto i lavori il dirigente scolastico Domenico Servello, il quale ha spiegato che una scuola capace deve essere aperta alle esigenze del territorio, proprio in quest'ottica l'istituto ha sposato l'iniziativa, proposta dal mondo del volontariato. «La nuova missione della scuola – ha così sostenuto Servello – è mettere in luce le risorse del territorio e la condivisione delle sue problematiche». Romualdo Procopio, in veste di moderatore, ha poi dato la parola al direttore del gruppo archeologico Angela Maida che ha illustrato il progetto che ha come obiettivo datare il sito archeologico delle grotticelle funerarie delle misure di sicurezza per consentire la piena fruibilità del sito archeologico. L'auspicio è che questo lavoro degli studenti venga realizzato effettivamente.

In effetti un gruppo di alunni, accompagnati dall'ing. Laganà, hanno già effettuato i rilievi topografici sul sito. I primi rilievi sono stati fatti sul sito nel 1931 dalla Sovrintendenza dei Beni Culturali e poi don Gnolfo ha raccolto tanti dati. Maida ha riportato con l'ausilio di immagini un quadro cronologico della storia di Soverato e una mappa dei siti archeologici da valorizzare e da salvaguardare. «Nella località San Nicola – ha spiegato la direttrice del gruppo archeologico – ci sono 13 grotticelle, uniche nel loro genere in Calabria. Il sepolcrato rupestre è stato datato tra l'età del Bronzo e l'età del Ferro. Sono state scavate nella roccia arenaria ed erano collegate l'una all'altra da scalette di collegamento. Purtroppo la costruzione della strada statale, la realizzazione delle opere ferroviarie, la superficialità dei privati nel costruire, hanno ridotto l'estensione del sepolcrato».

Il progetto è stato articolato in varie fasi di studio e in varie tappe, tra cui il 9 maggio interverranno due esperti la dott.ssa Tucci, storica, e l'archeologo Bugia Alfredo, il 16 maggio, invece, l'archeologa Chiara Raimondi e il docente dell'Unical Ilario Principe. Il prof. Ulderico Nisticò ha posto l'accento sulla lettura del territorio, che fa comprendere come si è sviluppata la cittadina. Lo storico ha sottolineato che l'insegnamento delle storie locali può dare un contributo originale alla formazione della cultura dei giovani e allo sviluppo della loro personalità affettiva e civica.

Sulla stessa scia si è espresso l'assessore alla Cultura del Comune di Soverato Sonia Munizzi, che ha sostenuto che si tratta di un progetto l'innovativo ed interessante. «È importante – ha spiegato Munizzi – conferire maggior valore e rendimento ai siti archeologici attraverso un sistema di iniziative, comprese la cooperazione e la partecipazione ad istituzioni operanti sul territorio in stretta connessione con le Soprintendenze e le università, innalzando il livello qualitativo e quantitativo della fruizione delle aree archeologiche ed in generale del patrimonio culturale soveratese. L'Amministrazione comunale, da parte sua, si sta impegnando a promuovere ed a potenziare l'offerta dei beni culturali esistenti sul territorio».

Nella foto in alto i relatori del convegno e nella foto in basso gli alunni dell'Itg di Soverato

collegio di catanzaro

Dalla Stampa

Il Quotidiano della Calabria
mercoledì 20 maggio 2009

Proseguono gli incontri didattici all'Itg "Malafarina" organizzati dal gruppo "Paolo Orsi"

Archeologia tra i banchi

Lectio magistralis di Chiara Raimondo sul sito di Soverato Vecchia

di VIVIANA SANTORO

STA ANDANDO proprio bene l'iniziativa del Gruppo archeologico "Paolo Orsi", diretto da Angela Maida, che in collaborazione con l'Istituto tecnico per Geometri "Malafarina", l'Ordine provinciale dei Geometri e dei Geometri laureati della provincia di Catanzaro, e col patrocinio del Comune di Soverato e della Provincia di Catanzaro, ha organizzato degli incontri didattici per sensibilizzare gli studenti sulla realtà di un territorio, in particolare il Soveratese, ricco di risorse ambientali e beni culturali.

Il terzo incontro ha visto la presenza della professoressa Chiara Raimondo archeologa medievista e del professore Ilario Principe, docente di Storia dell'Architettura all'Unical che con la loro lectio magistralis hanno appassionato i numerosi presenti, tra cui l'architetto Antonio Riverso, consigliere mondiale dell'Ordine degli Architetti, il presidente del collegio dei Geometri di Catanzaro, Nicola Santopolo, lo storico Ulderico Nisticò, Antonio Fiorita, Giuseppe Pisani, il sindaco di Argusto ed in rappresentanza del Comune di Soverato la consigliera Donatella Scuteri.

Tra un intervento e l'altro sono state proiettate le prime immagini dei rilievi topografici realizzati con l'ausilio del "laser scanner", usato per la prima volta nel nostro comprensorio dalla Leicageosystem, effettuati anche con l'aiuto dei docenti e degli allievi dell'Itg coinvolti nel progetto per la valorizzazione e fruizione del sito protostorico delle "grotticelle funerarie" di Soverato in località San Nicola.

Il progetto finale prevede la progettazione di una passerella architettonica avveniristica realizzata sempre dai docenti e dagli allievi dell'Itg per rendere il sito sicuro e fruibile in tutta la sua estensione, che è la più vasta necropoli funeraria scavata nella roccia, prospiciente il mare della Calabria in età protostorica.

Raimondo ha relazionato sullo scavo archeologico di Soverato vecchia, proiettando delle immagini esclusive e suggestive del borgo abbandonato prima e dopo la ripulitura.

La ricerca archeologica condotta sotto la direzione scientifica della Soprintendenza di Reggio Calabria, ha evidenziato una frequentazione continua dall'anno Mille fino al terremoto del 1783, ne sono prova le monete ed i manufatti trovati, durante la campagna di scavi dell'estate 2007.

L'intervento del professore Ilario Principe ha catturato la platea con una lezione sull'uso improprio che si fa della parola "Storia", invitando tutti a documentarsi sempre con fonti storiche attendibili, nei musei e negli archivi storici.

«La storia non s'improvvisa e non s'inventa....la storia è ricerca». La seconda parte dell'intervento è stata dedicata a una lezione di cartografie storiche sulla Calabria e nel nostro comprensorio, immagini cartografiche dal 1500 ad oggi.

In queste preziose carte è sempre presente il sito archeologico di Poliporto, segno della sua importanza.

Si spera che chi di competenza salvaguardi la bella baia dell'Ippocampo, oggi anche parco marino, per poter scrivere tutta la storia antica di Soverato.

Il progetto "Storia antica e moderna didattica" si concluderà sabato 30 maggio con le conclusioni dello storico Ulderico Nisticò e dell'Assessore Sonia Munizzi

Ci sarà la mostra finale

Il tavolo dei relatori

AGGIORNAMENTO ALBO

Iscrizioni
Gianfranco **Laporta** nato il 11/12/1983 a Catanzaro residente in Botricello iscritto al n° 3057;
Aldo **Rotundo** nato il 22/04/1986 a Catanzaro residente in Catanzaro iscritto al n° 3058;
Carlo **Pelliccione** nato il 02/09/1982 a Catanzaro residente in Catanzaro iscritto al n° 3059;
Antonio **Nicotera** nato il 19/06/1984 a Lamezia Terme residente in Feroleto antico iscritto al n° 3060;
Luigi **Figliomeni** nato il 27/09/1985 a Catanzaro residente in Soverato iscritto al n° 3061;
Giuseppe **Perronace** nato il 30/11/1980 a Catanzaro residente in Guardavalle iscritto al n° 3062;
Gaspare **Gallo** nato il 16/08/1980 a Lamezia Terme residente in Pianopoli iscritto al n° 3063;
Carmelo Antonio **Anania** nato il 09/02/1950 a Curinga residente in Curinga iscritto al n° 3064;
Felice **Melissari** nato il 21/07/1969 a Milano residente in Catanzaro iscritto al n°3065;
Domenico **Notaro** nato il 30/09/1987 a Soverato residente in Davoli marina iscritto al n° 3066;
Teresa **Lagonia** nata il 27/09/1966 a Catanzaro residente in Catanzaro iscritto al n° 3067;
Salvatore **Taverna** nato il 05/01/1965 a Sersale residente in Sersale iscritto al n° 3068;
Ferdinando **Iannelli** nato il 21/02/1946 a Catanzaro residente in Catanzaro iscritto al n° 3069;
Antonio **Varano** nato il 04/03/1974 a Waiblingen (Germania) residente in Satriano iscritto al n° 3070

Cancellazioni per dimissioni
Carmelo Antonio **Anania** con decorrenza 19/12/2008; Raffaele **Mammone** con decorrenza 19/12/2008; Fabio **Tomaino** con decorrenza 19/12/2008; Giuseppina **Trapasso** con decorrenza 19/12/2008; Francesco **Ferraiuolo** con decorrenza 30/12/2008; Antonio Giuseppe **Talotta** con decorrenza 30/12/2008; Angelo Antonio **Corapi** con decorrenza 30/01/2009.

Sospensione dall'Albo Professionale per morosità
Alberto Lucio **Bagetta** nato il 12/12/1962 (Consiglio Direttivo 19/12/2008);
Giuseppe **Condito** nato il 09/03/1963 (Consiglio Direttivo 19/12/2008);
Michele **Floro** nato il 01/01/1950 (Consiglio Direttivo 19/12/2008);
Vincenzo **Muraca** nato il 19/10/1972 (Consiglio Direttivo 19/12/2008);
Biagio **Pignanelli** nato il 06/10/1959 (Consiglio Direttivo 19/12/2008);
Pasquale **Piroso** nato il 30/07/1975 (Consiglio Direttivo 19/12/2008);
Luciano Giovanni **Sirianni** nato il 19/06/1949 (Consiglio Direttivo 19/12/2008).

Revoca sospensione dall'Albo Professionale per morosità
Michele **Floro** nato il 01/01/1950 (Consiglio Direttivo 12/02/2009);
Pasquale **Piroso** nato il 30/07/1975 (Consiglio Direttivo 12/02/2009);
Maurizio **Iania** nato il 23/06/1962 (Consiglio Direttivo 23/03/2009).

Cancellazioni per decesso
Giovanni **Lucchino**, deceduto il 10/01/2009;
Raimondo **Esposito**, deceduto il 17/02/2009.

collegio di cosenza

SEMINARIO DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

Cosenza, Aula Magna Liceo Scientifico G. B. Scorza - Venerdì 20 marzo 2009 ore 9.30

Presentazione: presidente Dr Geom. Giuseppe Caterini

Rapporti tra utenza tecnica e Agenzia del territorio
Relatore: Geom. Luigi Giulio Visciglia, Responsabile Commissione Catasto Collegio di Cosenza;

Report Attività Catastali; nuova organizzazione dei servizi di Front-Office
Relatore: Ing. Cristiano Costantino, Direttore Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cosenza;

Pregeo 10
Relatore: Dr Geom. Antonio Grembiale, Funzionario emerito dell'Agenzia Regionale del Territorio.

Un aspetto della sala

Un aspetto della sala

La presidenza

collegio di cosenza

SEMINARIO DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

"La teoria e la pratica nelle riconfinazioni"
Cosenza, Aula Magna Liceo Scientifico G. B. Scorza - Lunedì 20 aprile 2009 ore 8.30

Presentazione: presidente Dr Geom. Giuseppe Caterini

Stato di fatto delle mappe d'impianto e relativa scansione
Relatore : Dr Geom. Antonio Grembiale, Funzionario emerito dell'Agenzia Regionale del Territorio

Aspetti giuridici della causa di riconfinazione
Relatore: Avv. Pietro Romano

Metodologie di lavoro, metodi e schemi di rilievo e di calcolo, strumentazioni di misura, esempi pratici di riconfinazioni
Relatore: Geom. Carlo Cinelli

Software per le riconfinazioni: metodi grafici e analitici; apertura a terra semplice e multipla; rototraslazione baricentrica. Software per la georeferenziazione delle mappe: baricentrica, parametrica, differenziata X-Y
Relatore: Geom. Gianni Rossi

Aspetti giuridici e teorici, concetti tecnici su confinazione e riconfinazione, tipi di confinazione e relativa genesi delle linee, mappe di impianto e prelievo delle coordinate: vecchi metodi e nuove tecnologie
Relatore: Geom. Leonardo Gualandi

Intervento in aula sulle nuove tecnologie GPS; dimostrazione pratica all'esterno sull'utilizzo di stazioni totali; sistemi GPS
Relatore: responsabile Leica/Trible

Un aspetto della sala

L'intervento di Grembiale

L'intervento di Romano

Alla presidenza: Gualandi e Rossi

collegio di cosenza

Seminario sulla riconfinazione

LE MAPPE CATASTALI D'IMPIANTO: STATO DELL'ARTE

di Antonio Grembiale

L'aggiornamento della cartografia catastale, la cui formazione si è sviluppata in un arco di tempo di oltre settanta anni, ha subito negli anni molteplici rivisitazioni, per recepire modalità operative derivate dallo sviluppo della tecnologia applicata ai rilievi e da nuove tipologie di strumenti topografici e da ultimo l'informatizzazione della cartografia .

Fondamentale è stata nel 1988 l'emanazione della Circolare 2 della Direzione Generale del Catasto, per la normalizzato delle metodologie di rilievo e la definizione di uno standard per la redazione degli elaborati necessari per l'aggiornamento cartografico utilizzando la procedura automatica Pregeo .

Lo scopo era ed è quello di consentire , attraverso i libretti delle misure, di ricreare mappe catastali più precise e significative dei diritti che rappresentano, sostituendo alla mappa (prima *cartacea*, poi *raster* ed oggi *vettoriale* a seguito di *digitalizzazione*) la mappa rilevata.

L'informatica è stata determinante nell'evoluzione della cartografia perché ha reso affrontabile in termini di costo e di tempo il costante aggiornamento delle mappe catastali, utilizzando l'enorme patrimonio cartografico di impianto, e spostando gli interventi di natura geotopocartografica – di costo elevato- a procedure informatiche più rapide ed economiche.

Su questa strada si è mossa la Direzione dell'Agenzia del Territorio per stipulare con la Regione Calabria un protocollo d'intesa che prevede tra l'altro la creazione di una rete di raffittimento GPS, la scansione di tutti i fogli di impianto delle province calabresi e la vettorializzazione.

Per l'acquisizione digitale e la georeferenziazione delle mappe originali di impianto l'Agenzia del Territorio ha predisposto una Disposizione operativa (prot. 39391 del 27 maggio 2008) che tra l'altro prevede l'utilizzazione di scanner piani, l'acquisizione di immagini in formato Tiff a colori con risoluzione 200 dpi e compressione di tipo LZW che in fase di decompressione consente di non perdere informazioni.

La georeferenziazione delle mappe prevede l'acquisizione di nove crocicchi/mappa e l'esecuzione di rototraslazione a 4 parametri con un solo fattore di scala. La variazione di scala sarà *isotropa*, uniforme cioè su tutta la superficie ed in tutte le direzioni.

Come è noto, la mappa che è il documento di base su cui poggia l'intera struttura del catasto geometrico-particellare, oltre a rispondere a ben definiti criteri che ne assicurano l'affidabilità a fini fiscali, è utilizzata per le azioni di regolamento di confini, ai sensi dell'art. 950 del Codice Civile che prevede la sua utilizzazione " in mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali".

Tutte le operazioni di trattamento della mappa, dalla formazione ai files vettoriali messi a disposizione dell'utenza tecnica, sono soggette a varie tolleranze. È questo il motivo che si richiamano le varie normative e tolleranze, la cui conoscenza, associata alla professionalità nel campo topografico e cartografico catastale riconosciuta alla categoria dei geometri, può essere utile per esprimere, in caso di consulenze tecniche legate a definizioni di confini, il parere più corretto possibile.

Le tolleranze

Le tolleranze, che non sono da confondere con l'errore medio che si commette usando strumentazione e metodi con normale diligenza, di norma vengono stabilite nella misura del triplo del corrispondente errore medio.

È opportuno ricordare che le tolleranze "catastali" non hanno efficacia giuridica in materia di regolamento di confini e le parti possono non accettarle. Significativa in proposito la sentenza della Cassazione, 16 maggio 1981 n. 3222, che, fra l'altro, recita testualmente: "... pertanto i criteri di tolleranza catastale non trovano applicazione nel caso in cui l'elemento di prova primario è rappresentato da un tipo di frazionamento allegato ai contratti ...".

Verifica delle distanze

Ai sensi del D.P.R. 650 del 26-10-1972, il confronto fra due distanze deve avvenire tra misure prese entrambe sul terreno, la prima indicata dal professionista nell'elaborato tecnico e l'altra dal tecnico catastale incaricato del collaudo.

Occorre quindi distinguere il momento di effettuazione delle misure da confrontare poichè l'evoluzione strumentale prima e quella derivata dalla informatizzazione dopo, hanno determinato la rivisitazione delle normative di rilievo e delle relative tolleranze

Tipi eseguiti prima dell'1-1-1989.

Imperfezione del graficismo

La tolleranza riguarda la precisione del disegnatore , ed è in senso assoluto di 0,25 mm corrispondenti a mt 0,50 della scala 1:2000.

In passato le norme erano quelle contenute nel § 190 dell'Istruzione XIV, approvata con D.M. 1-3-1949, che richiamava le tolleranze previste nel § 15 dell'Istruzione V.

Dette tolleranze erano quelle previste per il collaudo in sede di formazione delle mappe realizzate mediante aggiornamento di quelle dei preesistenti Catasti e contemplano, come le precedenti un fattore d'errore imputabile al graficismo (il collaudo delle

mappe veniva effettuato confrontando una misura presa sulla mappa con quella corrispondente rilevata sul terreno dal collaudatore):

t = 0.00025 N + 0.01 D + 0.1 √D per terreni in pianura
t2 = 0.00025 N + 0.01 D + 0.2 √D per terreni in collina
t3 = 0.00025 N + 0.01 D + 0.3 √D per terreni in montagna

in cui **N** è il denominatore della scala della mappa e **D** la distanza misurata sul terreno.

Esse si rilevarono troppo larghe e quindi furono riformulate con la Circolare 41 del 14-7-1951.

Si ribadisce che dopo l'entrata in vigore del D.P.R. 650, il collaudo deve essere effettuato mediante il confronto di *due misure entrambe rilevate sul terreno*.

Tipi eseguiti dopo il 31-12-1988

Nel § 4 dell'Istruzione approvata in data 19-1-1988 sono stabilite le tolleranze appresso indicate, valide per il collaudo da parte dell'U.T.E. dei tipi d'aggiornamento eseguiti con qualsiasi metodo e strumentazione.

In zone urbane o di espansione urbanistica:
t = 0,05 + (0,0013 d) mper d≤ 300 m.
t = 0,45 m per d> 300 m.

In zone extraurbane pianeggianti o parzialmente ondulate:
t = 0,05 + (0,0016 d) m per d≤ 300 m.
t = 0,55 m per d> 300 m.

In zone extraurbane con terreno sfavorevole:
t = 0,10 + (0,0020 d) mper d≤ 300 m.
t = 0,70 m per d> 300 m.

"d" è la distanza indicata nell'elaborato del tecnico libero professionista.

Le tolleranze sopra indicate sono valide anche per il confronto automatico fra le misure omologhe indicate in distinti tipi d'aggiornamento redatti dai professionisti, e certamente non sono utilizzabili.

Per il collaudo dei tipi eseguiti prima del 1-1-1989.

Controllo delle superfici.

Quando si rileva per intero il fondo oggetto d'aggiornamento, la tolleranza nel confronto fra la superficie "reale" e quella "nominale" è stata definita in conformità ai criteri stabiliti dal codice civile (art. 1538) e cioè: 1/20 della superficie nominale.

Nel caso in cui il confronto avviene tra superfici con annotazione "SR" – superficie reale- lo scarto tra le due misure non deve superare il limite : $T = 1/3(A/1000 + \sqrt{A})$

dove A rappresenta la media dei due valori confrontati dell'area.

Tab. 1 - Tabella delle tolleranze per il confronto fra superfici reali in fase di approvazione dei tipi

Superficie mq	Tolleranza mq	Superficie mq	Tolleranza mq	Superficie mq	Tolleranza mq
10	1,1	800	9,7	5000	25,2
20	1.5	900	10,3	5500	26,6
30	1,8	1000	10,9	6000	27,8
40	2,1	1200	11,9	6500	29,0
60	2,6	1400	12,9	7000	30,2
80	3,0	1600	13,9	7500	31,4
100	3,4	1800	14,7	8000	32,5
130	3,8	2000	15,6	8500	33,6
160	4,3	2250	16,6	9000	34,6
200	4,8	2500	17,5	9500	35,7
250	5,4	2750	18,4	10000	36,7
300	5,9	3000	19,3	10500	37,7
350	6,4	3250	20,1	11000	38,6
400	6,8	3500	20,9	11500	39,6
450	7,2	3750	21,7	12000	40,5
500	7,6	4000	22,4	13000	42,3
600	8,4	4300	23,3	14000	44,1
700	9,1	4600	24,1	15000	45,8

collegio di cosenza

Tab. 2 - Tolleranze fra le misure prese sul terreno e quelle corrispondenti desunte dalla mappa originale - scala 1:2000 - previste per il collaudo sul terreno delle mappe in fase di formazione del catasto

$t1 = 0{,}00025\ N + 0{,}05\sqrt{D}$ per distanze inferiori a 200 m

$t2 = 0{,}0002\ N + 0.004\ D$ per distanze maggiori di 200 m

dove N è il denominatore della scala della mappa e D è la distanza espressa in metri.

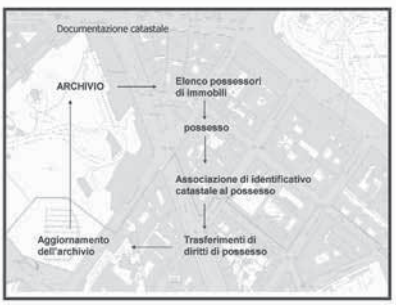
Distanza mt	Tolleranza mt	Distanza mt	Tolleranza mt	Distanza mt	Tolleranza mt	Distanza mt	Tolleranza mt
20	0.73	170	1.15	3.20	1.68	470	2.28
30	0.77	180	1.17	330	1.72	480	2.32
40	0.81	190	1.19	340	1.76	490	2.36
50	0.86	200	1.21	350	1.80	500	2.40
60	0.89	210	1.24	360	1.84	510	2.44
70	0.92	220	1.28	370	1.88	520	2.48
80	0.95	230	1.32	380	1.92	530	2.52
90	0.97	240	1.36	390	1.96	540	2.56
100	1.00	250	1.40	400	2.00	550	2.60
110	1.03	260	1.44	410	2.04	5.60	2.64
120	1.05	270	1.48	420	2.08	570	2.68
130	1.07	280	1.52	430	2.12	580	2.72
140	1.09	290	1.56	440	2.16	590	2.76
150	1.11	300	1.60	450	2.20	600	2.80
160	1.13	310	1.64	460	2.24		

Le tolleranze sopra riportate possono essere utilizzate nelle riconfinazioni, per giudicare il grado di precisione delle mappe originali, corretta la deformazione sistematica del supporto cartaceo.

Tab. 3 - Precisione delle superfici originarie d'impianto

Superficie mq	Tolleranza mq	Superficie mq	Tolleranza mq
100	10	4100	117
200	15	5000	135
400	25	6000	155
500	30	8000	195
600	35	10000	235
700	40	12000	255
800	45	15000	285
1000	55	20000	335
1500	65	30000	435

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cosenza
LE MAPPE CATASTALI D' IMPIANTO
stato dell'arte
antonio grencale
Cosenza 20 aprile 2009



collegio di cosenza

Documentazione catastale

MAPPE

Legge istitutiva del Catasto N° 3682 del 1° marzo 1886

...catasto planimetrico, geometrico, particellare, fondato sulla misura e sulla stima, con lo scopo di accertare la proprietà fondiaria e per poter imporre una imposta proporzionale al reddito derivante dalla stessa.

Rappresentazione della proprietà immobiliare

Documentazione catastale

MAPPE

Legge istitutiva del Catasto N° 3682 del 1° marzo 1886

Art. 2 La misura avrà per oggetto la figura e l'estensione delle singole proprietà e delle diverse particelle catastali, e di rappresentarle con le mappe planimetriche collegate a punti trigonometrici.

Mappa catastale

Caratteristiche:

- E' costituita da " FOGLI" 1,00 x 0,70 m
- Numerati progressivamente e separatamente per Comune
- Disegno a *perimetro chiuso*
- Rappresentazione delle linee di possesso
- Suddivisione in particelle distintamente accertabili
- Linee che delimitano la proprietà pubblica

CARTA TEMATICA

Mappa catastale Rappresentazione delle particelle

Carta topografica costruita a grande scala

1:2000
1:1000
1:4000
1:500

Sviluppi
Fogli allegati

Mappa catastale

OPERAZIONI di MISURA

Sistema di rappresentazione
Cassini-Soldner

Origini

Gauss-Boaga

Mappa catastale

Sistema di rappresentazione in Calabria: Cassini-Soldner
Origine : Monte Bruto

Operazioni per la formazione della mappa catastale

Istruzioni di servizio dell'ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.

- Istruzioni per le operazioni trigonometriche
- Istruzioni sulla poligonazione
- Istruzioni sul rilevamento particellare
- Istruzioni per la formazione delle mappe catastali e impiego dei relativi segni convenzionali

Operazioni per la formazione della mappa catastale

Istruzioni di servizio dell'ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.

Operazioni per la formazione della mappa catastale

Istruzioni di servizio dell'ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.

Caratteristiche geometriche della mappa

Su ogni foglio è tracciato un *Reticolo parametrico*

Due serie di linee parallele equidistanti 10 cm che si intersecano ortogonalmente

X 12340,50

Y - 7830,00

Reticolo parametrico

- Si usa per le costruzioni ex novo (*d'impianto*) della mappa
- Serve per desumere le coordinate grafiche di tutti i punti rappresentati
- Consente di determinare e quindi compensare le deformazioni subite dal supporto cartaceo
- Facilita l'unione dei fogli limitrofi

Mappa originale d' impianto

- E' un esemplare unico disegnato a mano
- Ha il reticolo parametrico tracciato per intero
- E' disegnato su supporto ottimo supporto cartaceo
- E' sottratto all'uso corrente
- Non subisce alcun aggiornamento

Aggiornamenti della mappa

Copia dei fogli d'impianto:

- Zincomatrici
- Matrici trasparenti

Oggi :

- File vettoriale per singolo foglio di mappa
- File vettoriale per le particelle interessate da aggiornamenti

Operazioni per la formazione della mappa catastale

Istruzioni di servizio dell'ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.

- Istruzioni per le operazioni trigonometriche
- Istruzioni sulla poligonazione
- Istruzioni sul rilevamento particellare
- Istruzioni per la formazione delle mappe catastali e impiego dei relativi segni convenzionali

Art. 4 legge 3682 del 1886

Prima che comincino le operazioni di rilevamento si procederà alla ricognizione della linea di confine (delimitazione) ed ove necessario, alla posizione dei termini (terminazione) ..

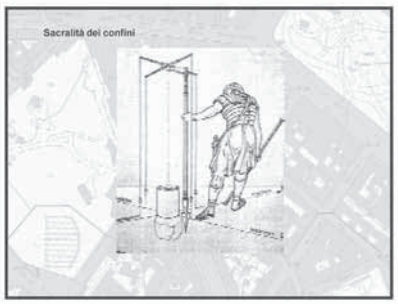
Art.4 legge 3682 del 1886

Prima che comincino le operazioni di rilevamento si procederà alla ricognizione della linea di confine (delimitazione) ed ove necessario, alla posizione dei termini (terminazione) ..

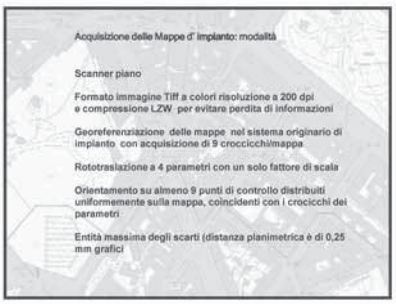
Terminazione ——— Redazione di verbale con i confinanti

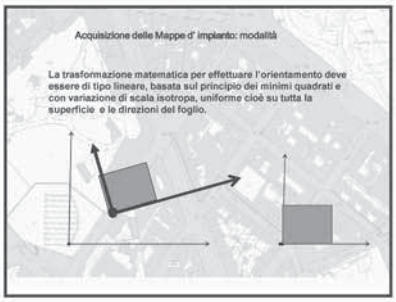
Questa operazione, fondamentale per la formazione di un catasto probatorio, fu abbandonata !

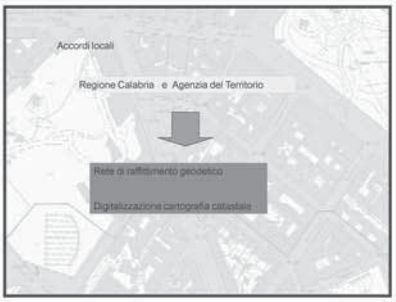
collegio di cosenza

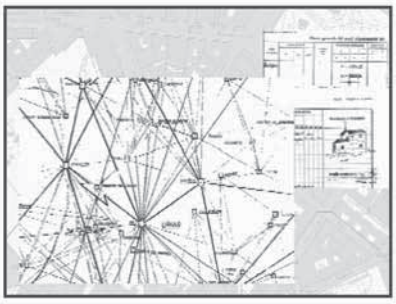


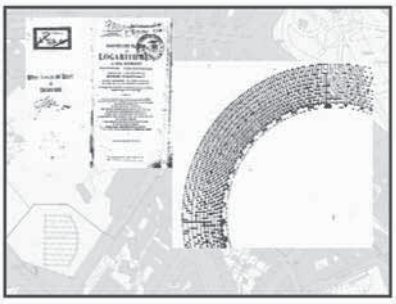
Attività dell'Agenzia del Territorio oggi
Acquisizione digitale delle mappe di impianto
Recupero di precisione delle mappe

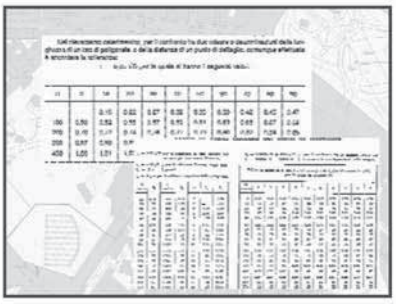

Acquisizione delle Mappe d' impianto: modalità
Scanner piano
Formato immagine Tiff a colori risoluzione a 200 dpi e compressione LZW per evitare perdita di informazioni
Georeferenziazione delle mappe nel sistema originario di impianto con acquisizione di 9 crocicchi/mappa
Rototraslazione a 4 parametri con un solo fattore di scala
Orientamento su almeno 9 punti di controllo distribuiti uniformemente sulla mappa, coincidenti con i crocicchi dei parametri
Entità massima degli scarti (distanza planimetrica è di 0,25 mm grafici

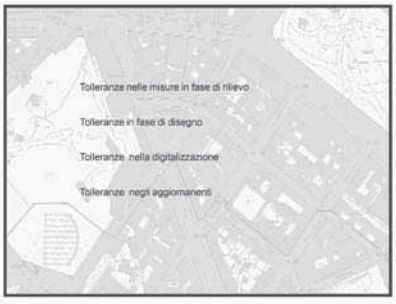

Acquisizione delle Mappe d' impianto: modalità
La trasformazione matematica per effettuare l'orientamento deve essere di tipo lineare, basata sul principio dei minimi quadrati e con variazione di scala isotropa, uniforme cioè su tutta la superficie e le direzioni del foglio.

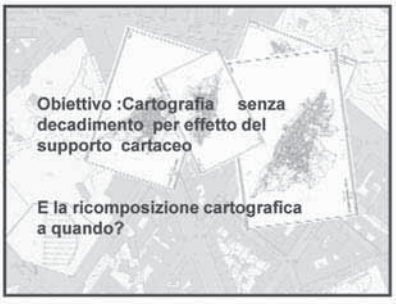









Tolleranze nelle misure in fase di rilievo
Tolleranze in fase di disegno
Tolleranze nella digitalizzazione
Tolleranze negli aggiornamenti


Obiettivo :Cartografia senza decadimento per effetto del supporto cartaceo
E la ricomposizione cartografica a quando?

collegio di cosenza

Seminario sulla riconfinazione

L'AZIONE PER APPOSIZIONE DEI TERMINI NEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

Origini storiche dell'istituto e recenti orientamenti giurisprudenziali sulla confinazione

di Pietro Romano

L'azione per l'apposizione dei termini trova le sue origini storiche già tra i romani che si posero il problema dei confini dei fondi e della loro delimitazione.

Il diritto di proprietà ***"dominium ex iure Quiritium"*** si estendeva sia al suolo, sia al sottosuolo che allo spazio aereo sovrastante. Quanto al suolo, i confini dei campi erano, nell'antico Diritto Romano, determinati con una cerimonia sacra detta ***limitatio,*** che consisteva nel recingere il fondo ***(ager limitatus***) con una striscia di terreno larga cinque piedi ***(limes)***, definita una ***res nullius,*** ovvero cosa che non apparteneva ad alcuno e non occupabile dal primo venuto. Tali ***limes,*** vale a dire i "confini", erano segnati da siepi, argini, fossi e steccati. I fondi non limitati, definiti ***agri arcifinii,*** erano appezzamenti di terreni "senza limes" e, pertanto, confinanti direttamente l'uno con l'altro. Si spiega, così, come su di essi potevano sorgere incertezze o controversie in merito alla collocazione dei segni di confine o sull'appartenenza di determinate zone al confine fra due fondi. In tali controversi casi, la tutela veniva prestata esperendo ***l'actio finium regundorum,*** contenente nella formula una ***audiudicatio*** che consentiva al Giudice anche di modificare (eventualmente dietro conguaglio) l'assetto dei confini.

Nell'attuale ordinamento giuridico, il diritto di proprietà è costituzionalmente tutelato dall'art. 42 Cost., il quale, nello statuire che la proprietà può essere sia pubblica che privata (nell'ottica di un sistema di economia di mercato), prevede espressamente che *"la proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti"*. Ciò determina un necessario contemperamento tra l'interesse del singolo proprietario e quello della collettività, che spesso viene affidato all'intervento di una normativa vincolistica.

A norma dell'art. 832 c. c. il proprietario ha diritto di godere e disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo, ovviamente osservando i limiti stabiliti dall'ordinamento; l'ampiezza del suo diritto subisce invece una compressione qualora sulla medesima cosa gravino altri diritti reali di godimento. Tali limitazioni possono essere di diversa entità e raggiungere addirittura il punto in cui la proprietà stessa viene denominata "nuda", nel caso in cui con essa concorra il diritto di usufrutto sul fondo.

Il Codice civile prevede, agli artt. 948-951, le cosiddette "azioni petitorie" a difesa della proprietà, ossia, l'azione di rivendicazione, l'azione negatoria, l'azione di regolamento di confini e di apposizione di termini. Quali mezzi di tutela del diritto di proprietà previsti dal nostro ordinamento, esse rientrano tra le cosiddette azioni reali ***(actiones in rem***), vale a dire quelle azioni che si possono esercitare contro chiunque, accertando non la legittimità di uno stato di fatto, come il possesso, ma la titolarità di un diritto reale su una ***res***.

L'azione di regolamento di confini e quella di apposizione di termini hanno ad oggetto esclusivamente la proprietà fondiaria; esse, inoltre, sebbene apparentemente simili, si fondano su presupposti ben distinti.

La prima, infatti, è volta ad ottenere dall'autorità giudiziaria la precisa determinazione della linea di confine atta a separare due fondi attigui; a tal fine, dovrà essere espletata idonea consulenza tecnica e soltanto qualora perduri l'incertezza, avranno efficacia probatoria i certificati catastali.

L'azione di apposizione di termini, invece, ha l'unico scopo di ripristinare i termini mancanti o divenuti irriconoscibili ripartendo equamente la spesa tra i proprietari finitimi; in tal caso la delimitazione del confine non è in dubbio.

In giurisprudenza, si è soliti affermare che l'azione di apposizione di termini può mutarsi in quella reale di regolamento di confini ogniqualvolta, in relazione alle eccezioni sollevate dal convenuto, insorga tra le parti un contrasto sulla linea di confine lungo la quale i termini debbono essere apposti (tra le altre, Cass., 5 dicembre 1985, n. 6107).

L'art. 951 c.c. nel disciplinare l'azione per apposizione di termini tra fondi contigui, così dispone: "*Se i termini tra i fondi contigui mancano o sono diventati irriconoscibili, ciascuno dei proprietari ha diritto di chiedere che essi siano apposti o ristabiliti a spese comuni"*. L'azione per apposizione dei termini, quindi, è quella con cui ciascuno dei proprietari limitrofi può chiedere, quando sia certo obiettivamente il confine dei fondi, che siano *apposti o ripristinati*, a spese comuni, i *segni materiali e tangibili di tale confine*, che precedentemente mancavano o erano divenuti irriconoscibili (artt. 951 c.c., 7 c.p.c.).

Dunque, l'art. 951 c.c. tende soltanto a rendere visibile e riconoscibile il confine mediante l'apposizione di segni esteriori che servono ad individuarlo materialmente. Può questa azione contenere anche quella di regolamento di confini se, nel corso del procedimento, dovesse nascere contestazione sul tracciato.

Sono legittimati all'azione i proprietari dei fondi finitimi ed i rispettivi proprietari dei diritti reali di godimento sui medesimi, dunque l'enfiteuta, il superficiario e l'usufruttuario. Legittimato passivo è il proprietario del fondo finitimo.

L'azione tende ad ottenere un concorso nella spesa per l'apposizione dei termini da parte del proprietario confinante. Le spese per l'apposizione o il ristabilimento dei termini devono essere ugualmente ripartite tra i proprietari e si dividono per quo-

collegio di cosenza

te uguali a prescindere dalla estensione dei fondi. L'azione, come tutte le azioni a difesa della proprietà, non è soggetta a prescrizione.

L'art. 951 c.c., nel disporre che ciascuno dei proprietari confinanti ha diritto di chiedere che i termini siano apposti a spese comuni, si riferisce alle spese per "l'apposizione materiale dei segni di confine" e non riguarda, pertanto, quelle relative alle cause giudiziali instaurate ai sensi della stessa norma (*Cass. Civ. 5.12.85, n. 6107).* L'art. 951 c.c. autorizza, dunque, il proprietario di un fondo ad obbligare il vicino a stabilire, a spese comuni, i termini o segni lapidei (o di altro materiale resistente nel tempo) che hanno per scopo di rendere visibili e permanenti i confini delle loro proprietà contigue: questo però presuppone che la linea di confine già risulti certa. Se questo non fosse, e si verificasse confusione ed incertezza, in modo che i proprietari limitrofi venissero ad avere alcune zone in proprietà promiscua, si dovrà prima dell'apposizione dei termini provvedere con un'azione di regolamento di confine, al fine di accertare la linea che separa le due proprietà.

La differenza tra azione di apposizione dei termini e azione di regolamento dei confini risale nel fatto che mentre nella prima il confine tra i due fondi è certo ed incontestato e si vuole soltanto apporvi, perché mancanti o divenuti irriconoscibili, i segni di delimitazione al fine di evitare possibili sconfinamenti o usurpazioni, nella seconda, invece, pur prescindendosi da ogni contestazione circa il diritto di proprietà risultante dai titoli, vi è incertezza in ordine alla linea di demarcazione tra i fondi limitrofi, incertezza che può derivare tanto dalla mancanza di qualsiasi limite (incertezza oggettiva), quanto dalla contestazione del confine esistente (incertezza soggettiva). La rimozione dell'incertezza e la determinazione quantitativa dell'oggetto della proprietà dei due confinanti, nella presupposta e non controversa validità ed efficacia dei titoli di acquisto delle parti, viene rimessa al giudice *(Cass. Civ. 27.3.97, n. 2461).*

Dunque, l'azione per apposizione dei termini (art. 951 c.c.) è finalizzata all'esternazione della linea di confine tra fondi limitrofi (appunto attraverso la collocazione di segni esteriori, indicatori materiali del tracciato) presuppone l'esistenza certa ed incontestata del confine ed è finalizzata alla visibilità e riconoscibilità del suo tracciato, ossia la sua materiale individuazione.

L'art. 950 c.c., invece, in materia di regolamento dei confini, così recita:<<*Quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente. Ogni mezzo di prova è ammesso. In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali* >>.

L'azione non riguarda i rapporti tra i fondi, ma tra i proprietari dei fondi che non curano l'apposizione o la idonei ai fini della confinazione tra terreni limitrofi. L'azione ha carattere reale e la domanda giudiziale deve essere trascritta ai sensi dell'art. 2653 n. 1 c.c. La sentenza è diretta ad accertare l'esatto confine e quindi ha natura dichiarativa. Presupposto indefettibile è la contiguità tra i fondi el'azione è esclusa qualora tra essi esista una via pubblica o un corso d'acqua; ma è ammessa in caso di siepi, alberi, muretti, posti sul confine incerto.

Al pari delle altre azioni a difesa della proprietà, in applicazione del principio ***"in facultatis non datur praescriptio"***, l'azione di regolamento dei confini, come ogni facoltà insita nel diritto di proprietà, non è soggetta a prescrizione, a meno che non si eccepisca l'usucapione. Ciò trova la sua ragion d'essere nella situazione di incertezza, oggettiva e soggettiva in cui versano i fondi contigui e, proprio per ciò, la legge richiede che per la soluzione del caso si faccia riferimento ai titoli di proprietà e, in ultima analisi, ai dati catastali. Come sopra rilevato, l'incertezza della linea di confine, può essere oggettiva e soggettiva; è oggettiva quando esiste la promiscuità nel possesso e quindi la mancanza di un limite apparente; è soggettiva quando esiste il confine e l'attore sostiene che quel confine è apparente e quindi non è esatto per essere avvenuta usurpazione ai suoi danni.

Allo stato attuale la giurisprudenza si presenta unanime nel ritenere che l'esperimento dell'azione di regolamento di confine, riguardi non la proprietà dei fondi limitrofi appartenenti a diversi proprietari, ma soltanto la demarcazione della linea di confine dei medesimi. Se invece chi agisce in giudizio pretende il rilascio di una zona di terreno, ben determinata nei suoi confini e dati catastali, e la controparte oppone i propri titoli di acquisto, si ritiene che si versi in tema di rivendicazione.

In tale fattispecie il convenuto, in sede di azione, può paralizzare la domanda mediante l'eccezione di usucapione se ne ricorrano le condizioni, e cioè il possesso in via esclusiva, per il tempo previsto dalla legge, della zona di terreno contestata. Legittimato attivamente all'azione è il proprietario o il titolare di un diritto reale di godimento sul fondo.

In caso di comproprietà, dalla giurisprudenza non è previsto il litisconsorzio necessario, ma ciascuno dei comproprietari è legittimato all'azione. Nell'azione di regolamento dei confini ci si può avvalere di qualsiasi mezzo di prova, ivi comprese le prove tecniche e presuntive.

In ipotesi di determinazione del confine tra due fondi, costituenti lotti separati di un appezzamento di terreno in origine unico, che è stato oggetto di divisione e, pertanto, suddiviso in un numero di lotti maggiore di due, si deve necessariamente fare riferimento alle misure risultanti dalle planimetrie allegate agli atti di vendita e al tipo di frazionamento contenente gli estremi della lottizzazione. A tal fine si ammette anche la prova testimoniale.

Ci si può avvalere anche dell'ausilio delle mappe catastali che, però, hanno natura di prova sussidiaria in quanto sono state predisposte ai soli fini tributari.

Infine, esaurito ogni mezzo di prova, il Magistrato può ricorrere all'equità; così come anche le parti possono definire la controversia mediante una idonea convenzione transattiva.

collegio di cosenza

Seminario sulla riconfinazione

LA TEORIA E LA PRATICA NELLE RICONFINAZIONI

di Carlo Cinelli

Istruzioni per l'uso

Questa breve dispensa è concepita per aiutare a seguire l'esposizione, conforme alle diapositive numerate e sintetizzate a margine.

Delle stesse diapositive, al quale si fa spesso riferimento, vengono riportate in calce alla presente quelle dei calcoli della rototraslazione relativi al Primo Esempio e quelle del libretto delle misure e dei calcoli relativi al Secondo Esempio.

Introduzione

Nei convegni tenutisi nell'anno 2008, il mio intervento era tutto proteso a trasmettere il maggior numero di nozioni possibili, spaziando dalla parte giuridica e normativa a quella tecnica e pratica. Mi sono però reso conto che non è possibile trasmettere una materia così vasta in una lezione di un'ora e che quindi l'intervento si doveva incentrare su alcuni aspetti fondamentali cercando di generare in chi lo segue quella sana curiosità da portarlo ad approfondire la materia successivamente

Questo nuovo intervento dunque è incentrato sulle Tipologie di Riconfinazione, sulla descrizione di due esempi pratici che coprono tutte e tre le casistiche, sulle criticità che ognuna delle tipologie e delle casistiche presenta e sui possibili errori in cui, chi si appresta a svolgere questi lavori, può incorrere.

In ultimo vorrei cercare di trasmettere quei principi cardine che se applicati portano ad una corretta esecuzione della perizia.

Tipologie di Riconfinazione

Esistono genericamente tre tipologie di riconfinazione sulla base della genesi delle linee:

1) Riconfinazione di linee dall'Impianto;

2) Riconfinazione di linee generate da atti di aggiornamento anteriori alla Circolare 2/88;

3) Riconfinazione di linee generate da atti di aggiornamento posteriori alla Circolare 2/88;

Le tipologie precedentemente enunciate possono essere ricondotte a due grandi famiglie :

a) Riconfinazioni tra sistemi cartografia-rilievo;

b) Riconfinazioni tra sistemi rilievo-rilievo;

Della famiglia a) fanno parte sicuramente tutte le riconfinazioni di cui al punto 1) e quelle del punto 2) non autonomamente ricostruibili.

Della famiglia b) fanno parte tutte quelle del punto 3) e quelle del punto 2) autonomamente ricostruibili. Autonomamente ricostruibili vuol dire che il frazionamento era inquadrato a punti sempre e tuttora presenti sul luogo.

Le riconfinazioni tra sistemi cartografia-rilievo sono soggette alle precisioni della cartografia (imperfezione di graficismo della stessa – circa 40/50 cm. per la scala 1:2000).

Le riconfinazioni tra sistemi rilievo-rilievo sono soggette alle precisioni intrinseche dei rilievi; normalmente pochi centimetri se si fa eccezione per quei rilievi di confinazione ante circolare 2/88 eseguiti con il metodo degli allineamenti.

Nelle riconfinazioni rilievo-rilievo è bene evitare di ricorrere a manipolazioni di coordinate. Le coordinate dei Punti Fiduciali infatti cambiano continuamente e possono indurre i meno esperti in errore. In pratica la sovrapposizione dovrà manipolare rigidamente solo le due figure geometriche, aventi come vertici i Punti Fiduciali (post circolare 2/88) o i punti di inquadramento (ante circolare 2/88) , provenienti dai due rilievi.

Tolleranza e tollerabilità degli scarti risultanti dalle misurazioni

Le tolleranze furono e sono sempre state pensate per i rilievi di ***confinazione***.

Quindi, seppur da tenere in considerazione, esse non devono influenzare il Tecnico nell'analisi delle risultanze. Egli dovrà quindi tenere conto principalmente di due cose:

1) La riconfinazione va sempre eseguita e nel miglior modo possibile anche se a volte ci sembra il meno peggiore; bisogna sempre adottare quelle tecniche per il quale nessuno dopo di noi possa affermare di averle usate migliori;

2) Esse devono risultare a seconda della tipologia di riconfinazione, degli schemi adottati e del numero e omogeneità dei punti di inquadramento, compatibili con i presenti coefficienti:

- per riconfinazioni di mappa: < ml. 0,80 su ogni asse
- per atti di agg. ante circ. 2/88: < ml. 0,50 su ogni asse
- per atti di agg. post circ. 2/88: < ml. 0,15 su ogni asse

Esempi Pratici

Esempio 1

Riconfinazione di linee derivanti da mappa di impianto e atti di aggiornamento anteriori alla circolare 2/88 – Punti di appoggio

collegio di cosenza

omogenei – Metodo di rilievo e di calcolo: Rototraslazione

Questo primo esempio che vorrei trattare copre le tipologie di riconfinazione 1) e 2) essendoci in esso una linea di confine da verificare e ritracciare proveniente da mappa di Impianto ed un'altra linea proveniente da atto di aggiornamento anteriore alla Circolare 2/88.

Quello che si può immediatamente notare da una prima lettura dell'estratto di mappa è la buona disposizione di punti di inquadramento presenti anche sulla mappa di Impianto, nonostante ci troviamo a margine del Foglio di mappa.

Oggi, grazie alla possibilità di poter disporre di visori satellitari tipo Gooogle Earth, è possibile anche esperire, comodamente seduti in ufficio un primo sopralluogo che andrà ovviamente integrato sul luogo. In questo caso si può notare come tutti i fabbricati presenti sulla mappa di Impianto siano presenti anche in luogo anche se non tutti nelle loro forme originarie.

Dopo aver effettuato il sopralluogo sul posto ed aver verificato la presenza di quanti e quali punti di inquadramento, sono passato al prelievo delle coordinate di detti punti e di quelli del confine di Impianto da ritracciare. Ho anche prelevato le coordinate dei punti inizio e fine degli allineamenti per la ricostruzione di quella porzione di linea di confine originata con atto di aggiornamento anteriore all'entrata in vigore della circolare 2/88, essendo esso non autonomamente ricostruibile perché appoggiato a punti non più presenti sul luogo.

Il prelievo è stato eseguito attraverso il software Geomap che permette attraverso la selezione prima dei crocicchi dei parametri e dopo dei punti da prelevare, la formazione di un file grafico già georeferenziato da usare come "Sistema Mappa" e la creazione anche di un file di testo con le coordinate dei punti georeferenziati da usare nel programma di riconfinazioni.

Devo qui aprire una parentesi; da quando faccio uso di questo software "stranamente" le risultanze delle mie riconfinazioni sugli scarti tra i punti omologhi di inquadramento del "Sistema Mappa" e del "Sistema Rilievo" (in un intorno di circa 150/200 metri rispetto all'oggetto della riconfinazione) si sono ridotti drasticamente dai precedenti 50 cm. agli attuali 20/25 cm.

Questo a mio parere dimostra due cose: la prima che nella mia zona di Pistoia ci sono delle ottime mappe di Impianto e la seconda la validità della procedura di acquisizione che permette di annullare quasi totalmente i problemi di prelievo dovuti alla imperfezione dei parametri.

Fatto il prelievo ho provveduto ad inserire il Tipo di frazionamento sull'elaborato grafico già georeferenziato cercando di introdurlo nella maniera più rigida possibile così da creare il definitivo "Sistema Mappa".

Ho eseguito il rilievo in campagna, con strumentazione GPS, battendo i punti di inquadramento precedentemente selezionati e visionati ed i "punti caratteristici" (materializzazioni nei pressi del presunto confine come fossi, recinzioni o picchetti apposti volontariamente a riferimento).

Con i numeri da 1 a 7 nella tabella del libretto di campagna sono individuati i punti di inquadramento così come riferiti anche nelle pagine grafiche precedenti e con i numeri 100 e oltre i "punti caratteristici".

Apro una ulteriore parentesi al riguardo dei metodi procedurali per l'esecuzione delle riconfinazioni; una volta a me piaceva molto risolvere tutto in una sola sessione di campagna portando con me il portatile ed eseguendo calcoli e quant'altro in campagna. Oggi preferisco nettamente prelevare quelli che ho chiamato punti caratteristici e fare tutte le valutazioni in studio.

Comodamente seduti e concentrati si possono ponderare meglio gli scarti sui punti di inquadramento e fare tutte quelle ***valutazioni*** che l'esperto deve fare in tutta tranquillità.

Inseriti i dati di campagna del rilievo ho proceduto al calcolo. In questo caso, molto favorevole per l'omogeneità di posizione dei punti di inquadramento, si può procedere con il calcolo della Rototraslazione che, quando possibile, restituisce sempre i risultati più affidabili.

Dal calcolo e dopo aver fatto acquisire al programma le coordinate dei punti di inquadramento, si può notare come gli scarti sui punti omologhi siano dell'ordine che prima citavo. In questo caso, essendo riconfinazione da elementi cartografici, è stata applicata anche la variazione di scala. È sempre preferibile infatti applicarla per le riconfinazioni della famiglia cartografia-rilievo e non applicarla in quelle rilievo-rilievo.

Quasi mai e lo si può vedere anche dalla tabella del calcolo, applico i pesi ai punti. Nonostante ritenga valido il principio scientifico, ritengo che in contraddittorio come quasi sempre l'operazione di regolamento dei confini è, sia più "corretto" non applicarli. Da mie esperienze ho potuto notare che con sovrabbondanza di punti, come nel caso di fattispecie, l'applicarli non incide in maniera importante quindi preferisco non farlo anche perché il calcolo della rototraslazione già in parte tiene conto della vicinanza del punto al baricentro, che a sua volta è quasi sempre vicino all'oggetto da riconfinare. Questo, e lo ripeto, è una scelta del tutto personale che non vuole assolutamente indirizzare la scelta del lettore.

Dopo l'esecuzione del calcolo e dopo aver inserito nei punti da tracciare le coordinate dei confini così come usciti dal prelievo delle coordinate con Geomap, si genera l'automatica sovrapposizione del Disegno della Riconfinazione dove si evidenziano le differenze tra i "punti caratteristici" ed il confine catastale.

Come si può notare il confine di Impianto (punti da 11 a 17 blu) rispetto a quello rosso del rilievo dove era presente una fossetta è abbastanza coincidente. Le differenze infatti non superano mai i famosi 50 cm..

Il confine della linea di aggiornamento invece presenta forti differenza finanche ai quasi 3 metri in prossimità del punto 107 rosso: entità ovviamente non tollerabile.

Rispetto a questo caso di fattispecie vanno fatte delle considerazioni al riguardo delle criticità dei pericoli e degli errori che si possono commettere.

collegio di cosenza

Questo caso particolare, pur essendo al limite di un foglio di mappa, ha presentato delle situazioni ottimali come la disposizione dei punti di inquadramento, la loro attendibilità a priori ed a posteriori.

Molte volte però le circostanze non sono così favorevoli ed allora come si deve comportare il buon tecnico davanti alle difficoltà?

Ammettiamo che i punti di inquadramento 1 e 2 della precedente circostanza non fossero attendibili perché modificati o non più presenti ed avessimo deciso di integrare gli altri punti con un fabbricato più a sud per aumentare il numero e la loro reciproca distanza.

Quindi il perimetro dei punti di Inquadramento non comprenderà più l'oggetto della riconfinazione e rispetto ad esso dovremo valutare l'estrapolazione. Nel nostro caso essa è un po' al limite della tollerabilità. La tollerabilità è misurabile attraverso il rapporto tra la distanza che congiunge il perimetro dei punti di inquadramento con i punti da riconfinare e la distanza relativa alla diagonale più lunga all'interno del perimetro; essa non deve mai superare 1/3. Quando capita ciò è bene pensare ad altri metodi di rilievo e di calcolo come l'Apertura a Terra Multipla che risolve meglio casi come questi dove il pericolo sono le rotazioni che amplificano l'errore quando l'oggetto della riconfinazione è molto esterno.

A tal proposito è bene ribadire che l'estrapolazione dei punti da riconfinare va considerata rispetto a quelli di appoggio e non alla stazione celerimetrica. Come vediamo nel grafico delle slide associate, riguardante la propagazione degli errori e dei suoi ellissi, la posizione della stazione e gli errori che in essa si verificano per effetto della sua stessa estrapolazione sono ininfluenti sui punti da riconfinare. Non è ininfluente invece l'errore che si propaga sugli stessi per la loro estrapolazione rispetto ai punti di inquadramento.

Per le Aperture a Terra si raccomanda di eseguirle sempre multiple. L'apertura a Terra singola è un metodo di rilievo e di calcolo non autocontrollato (se c'è errore non lo possiamo verificare) e troppo abusato soprattutto in Toscana. Se dovuto fare è bene tenere conto che angoli di circa 100g centesimali sono da evitare nell'appoggio, essi infatti nel calcolo del teorema dei seni possono ingenerare errori non riconoscibili; lo schema ottimale per questa operazione rimane quello di allineare la stazione con il punto di appoggio vicino ed il punto trigonometrico lontano.

Altra criticità e fonte di possibili errori è se noi avessimo preso tre punti di inquadramento di cui uno poco affidabile (piccolo fabbricato ospitante la madonnina verso sud-est) ed uno ambiguo perché coincidente con Punto Fiduciale.

Perché ambiguo? Di certo non lo sarebbe per se stesso in quanto di Impianto come gli altri. Però molti incorrono in errore prendendo le coordinate dei PF dalla TAF. *È bene ribadire, una volta per tutte, che nelle riconfinazioni di linee dall'Impianto e di linee di aggiornamento anteriori alla Circolare 2/88, le coordinate dei punti vanno prelevate sulla mappa stessa.* Non ci può essere assolutamente omogeneità tra punti di inquadramento diversi di cui qualcuno con coordinate mappa e qualcuno con coordinate TAF. Le coordinate TAF non sono, come può pensare qualcuno, delle coordinate affinate ma sono invece delle coordinate ballerine che hanno risentito di calcoli diversamente appoggiati e che sono state tirate in qua ed in là a seconda del lato che le richieda. Nel nostro caso di fattispecie vediamo come il PF11 abbia coordinate differenti tra la TAF ed il prelievo diretto di ben 1,25 m. sulla Est e di circa 0,20 sulla Nord. Sono proprio entità e differenze che inducono il poco esperto a valutare che il calcolo con gli altri punti di inquadramento aventi coordinate prelevate, vada abbastanza bene avendo invece risultanze disastrose.

Altra criticità e fonte di possibili errori, più volte riscontrati, è quella di prelevare le coordinate sulla mappa di visura o Wegis. Quando fu disegnato l'arcasol (lucido della mappa di Impianto sul quale a cadenza di svariati anni venivano riportati gli aggiornamenti) mai avrebbero pensato che i professionisti tecnici avrebbero fatto il prelievo su di esso. Loro infatti, come è giusto, non si curarono affatto di eseguire un supporto ultrapreciso perché lo scopo di quella mappa era solamente di far vedere gli aggiornamenti. Aggiornamenti che dovevano essere controllati nelle loro misure sui Tipi stessi. Con questo non voglio neanche dire che fecero una nefandezza come poi oggi è diventata la mappa catastale, ma di certo non poteva essere considerato un supporto affidabile dove misurare le coordinate. Soprattutto le linee di origine dei parametri delle coordinate furono disegnate con speditività così da rendere improponibile il prelievo. Se vediamo infatti, nel caso di fattispecie, il punto di inquadramento n.3, possiamo notare come le sua posizione e di conseguenza le sue coordinate, siano molto diverse tra il foglio di impianto e quello di visura. Ciò dovrebbe farci riflettere ed evitare sempre operazioni di prelievo sul supporto attuale. Non sto qui a dilungarmi sui successivi supporti Wegis e Digitale ulteriormente peggiorati anche nell'inserimento in mappa dei nuovi aggiornamenti.

In ultimo vorrei parlare del caso in cui siano presenti solo due punti di inquadramento e nessun orientamento. Questo metodo di rilievo e di calcolo è qualificabile, al pari dell'apertura a terra singola, come *non autocontrollato* in quanto il calcolo prevede la misurazione di una distanza che è la corda tra i due punti. Qualora vi fosse un errore nel posizionamento in mappa di uno dei due punti ma alla stessa distanza dal primo e quindi sulla corda di esso noi non ce ne accorgeremmo. Quindi questo metodo di rilievo e di calcolo, come d'altronde l'apertura a terra singola, è sempre sconsigliabile e da evitare. Nel caso eccezionale di soli due punti di appoggio bisogna ricercare altre soluzioni come l'orientamento anche se esso comporta operazioni topografiche in aggravio oppure punti su altri fogli limitrofi considerando per essi, giustamente ed obbligatoriamente in questo caso, pesi diversi.

Esempio 2

Riconfinazione di linee derivanti da atto di aggiornamento posteriore alla circolare 2/88 – Punti di appoggio fiduciali – Metodo di rilievo e di calcolo: Rototraslazione

Questo secondo esempio che vorrei trattare copre la tipologia di riconfinazione 3) essendoci in esso una linea di confine da verificare proveniente da atto di aggiornamento posteriore alla Circolare 2/88.

Nel rilievo di confinazione che ha prodotto l'atto di aggiornamento sono stati utilizzati come inquadramento tre Punti Fiduciali di

collegio di cosenza

cui 2 sullo stesso foglio della linea da verificare e 1 su quello limitrofo. Sono stati battuti oltre alla dividente anche vari punti nell'intorno dell'oggetto.

Voglio qui aprire una parentesi sui punti di Inquadramento e sulla loro attendibilità. Più volte questo argomento è stato dibattuto anche sui forum ma per me personalmente il concetto è molto chiaro. Quello che vale assolutamente nelle altre tipologie di riconfinazioni vale meno o niente in questa. Con le strumentazioni attuali, rilevare come punti omologhi dei due rilievi punti vicini alla linea da verificare, non aumenta l'attendibilità del risultato. Per di più fare affidamento sui Fiduciali vuol dire avere la certezza della loro materializzazione; essi infatti hanno un vantaggio non indifferente rispetto agli altri punti rilevati: la Monografia. In essa è presente la fotografia del punto e le sue caratteristiche così da non poterlo confondere. Il mio consiglio quindi è battere anche quei punti però verificandoli a parte e in un loro ben preciso contesto.

Come possiamo vedere nelle slide allegate anche qui è stato possibile effettuare un primo sopralluogo con Google Earth. Il committente mi aveva incaricato di verificare il confine verso sudest di quel terreno sul quale è stata costruita la stazione di servizio carburanti. Lui, precedente proprietario di quel terreno e di più ampia estensione alla stazione oggi circostante e dal quale era stata frazionata aveva il dubbio che quella linea non fosse nell'esatta posizione di come erano stati apposti i picchetti del frazionamento. Questo dubbio gli era venuto anche in ragione del fatto che chi seguì i lavori come tecnico non era lo stesso del frazionamento. Il principio su cui si era basato l'atto di aggiornamento era quello di staccare un fronte catastale di 60 metri; il tecnico direttore dei lavori invece staccò con la rotella i 60 metri sul luogo e basandosi sulla strada così come presente.

Per tipologie del genere il mio suggerimento appassionato è di non fare assolutamente riferimento alle coordinate. I rilievi di confinazione e riconfinazione dovranno essere calcolati e sovrapposti in maniera del tutto automatica intendendoli come figure geometriche aventi come punti omologhi i fiduciali posti alle estremità. Nei rilievi *realmente eseguiti* le differenze negli scarti sui PF tra il rilievo di confinazione e quello di riconfinazione sono sempre nell'ordine di pochissimi cm., normalmente da 0/10, mai al di sopra. Quindi si capisce come sia inutile e superfluo pensare che prendendo punti più vicini all'oggetto possiamo migliorare l'attendibilità di ciò che per sua natura è già ottimo.

In questo caso ho proceduto così: dopo il primo sopralluogo il committente mi ha fatto pervenire copia del tipo di frazionamento. Ho provveduto dunque ad inserire nel programma il libretto delle misure. Successivamente mi sono recato in luogo e con il GPS ho battuto i Punti Fiduciali ed i punti caratteristici che in questo caso sono individuati dall'esterno di un muretto di recinzione.

L'amico Gianni Rossi di Tecnobit ha provveduto tempo fa ad implementare il suo programma sulla base delle mie personali indicazioni ed oggi è davvero molto semplice sovrapporre due rilievi aventi punti in comune. Dopo aver inserito i libretti basta infatti fare dei due il calcolo reale o catastale ed indicargli i Punti omologhi comuni; dopo lui provvede ad indicare gli scarti sugli stessi e a predisporre il Disegno della Riconfinazione.

Come si vede e come dovrebbe sempre essere, gli scarti tra i due rilievi, pur eseguiti con tecnologie diverse (tradizionale la confinazione e GPS la riconfinazione), sui PF mostrano entità irrisorie tra 0 e 3 cm.

Procediamo dunque alla valutazione grafica della sovrapposizione che evidenzia quelle anomalie che il committente purtroppo prevedeva. Il problema nasce infatti dalla diversa inclinazione, rispetto al bordo strada catastale del bordo strada reale. Prendendo quella misura il direttore dei lavori ha inclinato la sua linea così da invadere il terreno altrui e del mio committente di 85 cm. in prossimità dei punti 118 nero (catastale) e 111 rosso (reale). La soluzione a questo problema non può che essere affrontata attraverso nuovo frazionamento e nuovo atto di compravendita oppure in una rettifica con demolizione e ricostruzione del muretto in posizione catastale corretta.

I pericoli per queste tipologie di riconfinazione dovrebbero essere teoricamente minori che per le precedenti, ma comunque ci sono e vanno indicati.

Di sicuro un uso smodato del programma PREGEO e delle coordinate TAF può indurre i meno esperti in errori, ecco perché dico sempre di fare semplici sovrapposizioni tra figure geometriche aventi coordinate locali.

Ci può essere il caso, penso e spero molto raro, di differenze importanti negli scarti su uno o più PF. In questo caso il perito dovrà valutare attentamente il perché si sono verificati detti errori. Potrebbero divenire da una lettura sbagliata angolare o distanziometrica ed allora bisognerà tenere per buone le misurate non affette e scaricare l'errore tutto su quel punto di inquadramento.

Ci può essere il caso di un riutilizzo di altro schema di rilievo o con non tutti i PF utilizzati nel primo rilievo di confinazione. Ipotesi ambedue da scartare categoricamente.

Principi cardine

In ultimo vorrei, senza nessuna spocchia di voler apparire come Mosè, dare dei comandamenti, delle linee guida, dei principi cardine che anche altri prima di me hanno più volte enunciato. Mi riferisco a Pier Domenico Tani, Aurelio Costa ed anche in questa sede a Leonardo Gualandi che ha relazionato prima di me. Se perseguiti questi principi non possono che portare a risultati coerenti e di tutto rispetto.

- Per eseguire una buona riconfinazione bisogna effettuare il procedimento a ritroso che si è verificato nella confinazione.
- La precisione nella riconfinazione dipende dalla precisione con cui è stata costituita la linea nella confinazione.
- Per fare riconfinazioni ci vogliono conoscenze topografiche, storico-cartografiche e giuridiche ma la vera maturità si raggiunge con l'esperienza di saper riconoscere e valutare ogni elemento.

collegio di cosenza

Seminario sulla riconfinazione

LEGAMI FRA ASPETTI TECNICI E GIURIDICI NELL'AZIONE DI REGOLAMENTO DI CONFINI

di Leonardo Gualandi

Istruzioni per l'uso

Questa breve dispensa è concepita per aiutare a seguire l'esposizione, conforme alle diapositive numerate e sintetizzate a margine.

Spero che nello stesso margine il Collega che ascolta annoterà osservazioni, precisazioni e domande che mi farà piacere ricevere a corollario dell'intervento o nel dibattito finale.

Introduzione

I pilastri della materia di cui parliamo oggi sono stati magistralmente posti dai Colleghi Pier Domenico Tani ed Aurelio Costa in diverse, fondamentali pubblicazioni e in parecchi indimenticabili convegni. Non porrà certamente ostacoli l'amico Carlo Cinelli, se propongo di considerare *Maestri* quei Colleghi, che ebbero il merito di raccogliere le conoscenze in materia ed avviare un dibattito da allora continuamente arricchito.

Ricordo come, accingendoci ad organizzare convegni in materia, trovassimo un tempo arduo reperire avvocati capaci di approfondire l'argomento con chiarezza e competenza come invece oggi capita sempre più spesso. È questo un gradito segno del progresso che la riconfinazione sta vivendo, giacché era lo stesso Costa ad allargare desolato le braccia dicendo che i legali interpellati riconoscevano di lasciare campo libero ai geometri su questo tema! Grave lacuna che si sta meritoriamente colmando, se è vero che gli avvocati non devono servire tanto per condurre le liti, quanto per evitarle con efficienti opere di consulenza preventiva.

Non ho notizia di trattazioni organiche complessive precedenti ai loro studi, e benché si possa sostenere che né Tani, né Costa abbiano "inventato" nulla, loro hanno saputo *mettere ordine* nella materia, con la lungimiranza di non illudersi di esaurirla nei loro testi. L'argomento è infatti oggi quanto mai vivo, per effetto delle nuove opportunità che si aprono a getto continuo, e produce – a mio personalissimo modo di vedere – *impagabili* soddisfazioni professionali poiché ci consente di esprimere ad ampio raggio le conoscenze, la passione e l'esperienza di cui disponiamo.

È uno dei pochi campi in cui redigiamo delle Perizie e non ci limitiamo a istruire o evadere delle (banali) Pratiche!

Ed è proprio in ossequio alla tesi pienamente condivisibile del geometra Costa che ho pensato di porre nel sottotitolo del presente intervento, indissolubilmente affiancate, confinazione e ri-confinazione.

Principi e conseguenze (lemmi, teoremi e corollari)

Confinazione e riconfinazione

Era frequente, nelle esposizioni del Costa, il ricorso alla massima, già accennata da Cinelli, che "*non può esistere una buona riconfinazione se, all'origine, non vi è stata una buona confinazione*". Da questo principio discendono molteplici conseguenze.

L'esame del documento con cui un confine nacque, permette di conoscere le *aspettative* che è lecito avere riguardo alla ricostruzione di quelle linee.

Aspettative che saranno poi precisate quanto a tolleranza, nel momento in cui disporremo degli elementi di confronto fra lo stato dei luoghi e i dati presenti nel documento.

È subito evidente che si aprono due filoni di verifica: la *validità delle misure* e la *stabilità dei punti di appoggio*.

Vorrei ignorare i famigerati "*frazionamenti a tavolino*", ma non posso farlo. Non posso perché mi si chiede una trattazione pratica, che non deve attenersi alle belle teorie. E nella pratica i frazionamenti a tavolino si incontrano, e vi riscontriamo la vastità della fantasia dei loro redattori. Forse erano davvero numericamente pochi, ma estremamente *alacri*: i bassi costi che potevano offrire ed i ridottissimi tempi di esecuzione (favoriti anche dalla perfetta rispondenza alla mappa, che garantiva approvazioni lampo) conferivano a questi cosiddetti colleghi una produttività straordinaria.

E fra il frazionamento a tavolino e quello rigorosamente prodotto in campagna, troviamo un ventaglio di sfumature con diverso coinvolgimento di misure reali e costruite: ad esempio, mi è successo di trovare un confine curvilineo perfettamente rispondente alle relative misure del Tipo, ma dotato di osservazioni agli appoggi certamente inattendibili. Non possiamo trascurare che i documenti tecnici allegati ai rogiti o da essi richiamati, ed i rogiti stessi, hanno il primario scopo, giuridicamente riconosciuto, di *rispettare la volontà delle parti* e darle concreta applicazione. Perciò ritengo che anche un documento redatto a tavolino possa contenere riferimenti a tale volontà talmente chiari, da convalidare una certa parte del documento stesso.

Un breve accenno possono meritare anche i frazionamenti che potremmo considerare precursori dell'attuale normativa, in cui il Tecnico scriveva *sia le misure terreno, sia le misure mappa*. Lo stesso Costa ne parla, a dimostrazione che non si trattava di sotterfugi, ma di una valida soluzione per soddisfare le richieste degli Uffici, a cui occorrevano gli elementi per l'aggiornamento della

collegio di cosenza

mappa, e quelle dei Committenti, che hanno diritto alle massime garanzie.

Quand'anche le misure che oggi ripetiamo si dimostrassero corrette, è possibile che ne rimangano verificabili molto poche per via delle modifiche intervenute su alcuni dei punti che il Tecnico redattore scelse per appoggio.

La valutazione critica dell'insieme degli elementi qui tratteggiati, permette di definire quell'aspettativa a cui accennavo poc'anzi. Aspettativa che potremmo definire come "*tolleranza intrinseca*" del documento, che il Tani includeva nell'*imprecisione assoluta*, intesa come errore della posizione del confine ricostruito rispetto a quello vero, scomparso. Reputo di fondamentale importanza non fare alcuna confusione fra questa *aspettativa* e la *tolleranza del rilievo e del tracciamento* attuali – *imprecisione relativa*, seguendo il Tani – che è sempre opportuno commisurare all'importanza dell'intervento, evitando di sottometterla alla precedente.[1]

È importante osservare come tutte le considerazioni svolte riguardo alla confinazione d'origine e alle conseguenti aspettative, con la sola eccezione dei frazionamenti a tavolino, valgano anche per i casi in cui si ricorra alle mappe d'Impianto: conoscerne le procedure costitutive permette di stimare l'accuratezza ottenibile e di considerarne il peso probatorio, come accenneremo nel finale.

Si chiude quindi il cerchio della confinazione-riconfinazione caro a Costa: da quanto esposto è assolutamente evidente la necessità di procedere ad *una corretta confinazione*, ogni qualvolta dobbiamo generare una nuova linea di confine (frazionamenti), ma anche *come degna conclusione di una riconfina-zione*: se questa è stata richiesta, ne era palese la necessità; e sarebbe una prestazione professionale ben mediocre produrre un risultato destinato a scomparire in breve tempo!

Se dunque oggi è davvero infrequente trovare tecnici che non eseguono misure di appoggio e verifica, è comunque da ricordare l'importanza che deve avere la *stabilità e durata* dei punti di riferimento. Siamo sicuri che i Punti Fidu-ciali siano davvero tali?

Genesi delle linee

In molti casi il Committente non richiede soltanto un tratto omogeneo di confine, costituito da un segmento o da una spezzata definiti interamente da un singolo documento. Capita di frequente che la riconfinazione si estenda ad un intero lotto o, comunque, ad un insieme di linee i cui documenti di nascita sono differenti.

Sembra un discorso banale e scontato, ma ho riscontrato più volte la tendenza a trattare uniformemente il perimetro di un lotto, indipendentemente dal fatto che alcuni lati fossero presenti nelle mappe d'Impianto ed altri vi fossero riportati da frazionamenti successivi. Non è escluso che ciò possa risultare ineluttabile, ma solamente dopo aver verificato che non esista copia dei frazionamenti stessi, e che manchi ogni altro elemento.

Un altro errore insidioso può essere la assunzione di un documento recente che si appoggia ad una linea per definire... proprio quella linea. Si tratta di un'inaccettabile confusione fra causa ed effetto, perché un simile documento può tuttalpiù costituire testimonianza indiretta della posizione della linea preesistente al momento in cui fu redatto... e non è neppure certo che lo sia, se il tecnico scrisse la misura per "obbedienza"!

Articolo 950 del Codice Civile

Non mi si accusi a priori di voler invadere il campo giuridico, se richiamo "*L'Articolo*"; l'unico che noi professionisti riconfinatori conosciamo e riconosciamo...

È un articolo denso di contenuti dalle implicazioni tecniche, poiché stabilisce inequivocabilmente una *ger archia* fra gli elementi di prova, ponendo la mappa catastale in subordine ad ogni altro, ma rende assolutamente indispensabile che il Tecnico riconosca qualunque elemento disponibile e sappia attribuirgli il *giusto valore,* mettendolo nella *giusta relazione* con quelli che hanno eminente valenza giuridica: il contrasto fra un fosso ed una testimonianza non può essere risolto con misure accurate! Non sempre, oppure non soltanto.

Il Professionista dovrà quindi distinguere fra documenti validi e no, ma anche, come ho già accennato, fra parti di documenti a cui attribuire peso ed altre insignificanti. Farà quindi una classifica degli elementi utili alla ricostruzione del confine (di ciascun tratto del confine!) e li esaminerà nell'ordine più corretto per poi eventualmente rivederlo e aggiornarlo in forza dei risultati del primo esame. *L'attendibilità dei documenti potrebbe dover essere attribuita per approssimazioni successive* .

Elementi disponibili

Qualsiasi metodo ha la necessità di impiegare determinati elementi di base per essere applicato con efficacia. Alle volte è proprio la disponibilità di elementi a determinare il miglior metodo possibile nel caso che si sta affrontando.

È ovvio che si potranno riscontrare elementi *grafici* oppure *analitici* che, nella maggior parte dei casi rimarranno distinti fra loro, se pensiamo a quanto enunciato riguardo alla necessità di rispettare la genesi di ciascun tratto di confine: ognuno di questi può derivare da una planimetria (tipicamente un foglio di mappa catastale) oppure da un libretto di misure, comprendendo in questo caso anche un grafico corredato di misure di allineamenti e squadri.

Non si deve considerare "misto" il caso in cui alcune linee nascano con un documento di un tipo, ed altre con l'altro: infatti ci

1. L'argomento meriterebbe certamente un'ampia trattazione, tale da distrarre eccessivamente dal filo del discorso impostato. Il caso più importante in cui tener conto dell'imprecisione assoluta mi pare poter essere correlato direttamente all'art. 950 c.c., definendo il raggio entro cui cercare riscontri materiali a cui la riconfinazione geometrica darebbe valore.

collegio di cosenza

troveremmo qui a dover ricostruire confini distinti, in quanto diversamente generati. L'unica evenienza che conosco di ricostruzione che *unisce i due tipi di elementi di partenza*, per quanto rara, si dà quando il documento che genera il confine è dotato di misure prese da punti di riferimento oggi scomparsi, e che sono quindi ricostruibili per via grafica in quanto presenti, ad esempio, in mappa.

Elementi grafici: valore giuridico delle mappe

Escluso un ristretto numero di casi, in cui il confine è definito da un modesto disegno allegato ad un Atto fra le Parti – casi peraltro per lo più teorici, in quanto quasi mai questi disegni sono privi di misure – i documenti grafici sono costituiti dalle *Mappe catastali d'Impianto*.

In primo luogo occorre precisare che proprio a queste Mappe deve riferirsi l'articolo 950 citato, poiché ritengo di poter escludere ogni altra versione. Secondo il parere (condivisibile) espresso tempo fa dall'ingegner Ferrante, allora dirigente del Servizio Geotopocartografico dell'Agenzia del Territorio, esistono parecchi documenti catastali che possono essere definiti "Mappa"; egli sostenne di averne contati almeno trentadue: dalla ben nota Mappa d'Impianto alle successive versioni, dai libretti di campagna con cui fu generata (dove sono ancora disponibili) ai Tipi di Aggiornamento, dagli elaborati fotogrammetrici di alcune zone ai libretti di misure delle lustrazioni...

La breve carrellata proposta, dimostra comunque che, ove si deva far ricorso alla Mappa, l'unica mappa grafica utile è quella d'Impianto:

– se l'Ufficio fosse fra i pochi fortunati che conservano i dati di campagna, allora non avrei dubbi: quei dati prevalgono sul grafico, ed il lavoro assume caratteristiche analitiche;

– se, poi, la linea cercata non fosse presente all'Impianto, sarebbe necessario reperirne il documento di nascita, certamente analitico, almeno dal punto di vista formale.

– quando poi riscontrassimo la chiara provenienza grafica del documento, sarebbe dimostrata la sua pratica inattendibilità e, pur vedendoci costretti ad operare per via grafica, scivoleremmo nel campo della *cartomanzia topografica*...

Vale quindi la pena di soffermarsi sulle procedure di formazione della Mappa d'Impianto, per trarne alcune conseguenze che spaziano dall'ambito prettamente tecnico ad uno più giuridico.

Mi riferisco ad un fondamentale contributo di Giuseppe Chiarelli al convegno di Rimini (1997), riproposto a Pistoia nel 2001 e a Viareggio nel 2006, ma non ancora ristampato, e a quello che Giorgio Marangoni, ha da pochi giorni rinverdito, dopo averlo presentato a Rimini nel 2007.

Da loro apprendiamo i dettagli tecnici per ricostruire le linee, e le procedure di notifica, delimitazione in contraddittorio, rilevamento alla presenza dell'incaricato comunale e pubblicazione finale delle mappe.

Una prima conseguenza, a precipuo carattere giuridico, mi sembra potersi ravvisare nel valore che il documento assunse fra le Parti allora confinanti: la pubblicazione ufficiale delle date dei sopralluoghi, con invito a posizionare congiuntamente ai vicini i termini, le misure condotte alla presenza delle Parti e di testimoni e la pubblicazione a cui i proprietari potevano fare osservazioni ufficiali, mi sembra che garantiscano la condivisione dei dati raccolti in quelle Mappe, condizione mai più verificatasi in seguito per le edizioni successive.

La seconda conseguenza, ancora di interesse giuridico, la vedo nella differenza che si instaurò fra le linee che separavano fondi diversi (dividenti di proprietà) da quelle che distinguevano le colture all'interno di un unico fondo (dividenti di coltura): *per queste ultime non c'era stato alcun contraddittorio* ed il rilevamento non aveva coinvolto altri testimoni oltre, ovviamente, ai tecnici rilevatori.

Infine propongo un "corollario" tecnico di quest'ultima osservazione, che dipende dallo scopo *fiscale* all'origine del Catasto: le dividenti di coltura erano considerate metricamente meno importanti, in quanto l'approssimazione della loro posizione si rifletteva soltanto sulle superfici dei mappali adiacenti. Non avrebbe fatto gran differenza un errore nella superficie di una particella che traslasse una quota della tassazione su quella confinante, soggetta agli stessi diritti. Ben diversa era la condizione di mappali di proprietà distinte, in quanto l'imposizione fiscale avrebbe colpito un soggetto diverso, introducendo una sperequazione.

Da qui l'importanza di verificare, oltre alla presenza della linea all'Impianto, anche la *storia censuaria delle particelle confinanti*: se all'Impianto facevano parte del medesimo fondo, il valore metrico della linea scade notevolmente. Si deve anche pensare che la proprietà avrebbe potuto nel seguito spostare la delimitazione in qualunque momento e per qualsiasi motivo senza alcuna formalità.

Elementi grafici: corretta acquisizione dei dati

Ispirandosi agli antichi frazionamenti che troviamo in archivio, popolati di fantastici allineamenti più lunghi di mezzo chilometro su cui si calano acrobatici squadri, potrebbe venire spontaneo leggere distanze e squadri dal foglio di mappa, dotandosi di una meravigliosa, lunghissima riga centimetrata in metallo pesante e di splendide squadre, altrettanto enormi, da custodire e trasportare con religiosa cura...

Vale decisamente la pena di soffermarsi a comprendere bene perché ciò sia da evitare assolutamente, per preferire una più rapida e precisa lettura delle coordinate dei punti di interesse.

In primo luogo si deve ricordare come la Mappa fu *disegnata*, nei casi in cui derivò da rilievi celerimetrici. Partendo dalle coordinate polari di campagna, si calcolavano le ortogonali, ed il foglio veniva preparato tracciandovi il reticolo parametrico costi-

collegio di cosenza

tuito dai quadrati di dieci centimetri di lato che in gran parte vediamo ancora. In appoggio a questo reticolo si disegnavano i punti e le stazioni tracciandone la X e la Y, poi si verificava la rispondenza del punto con angolo e distanza tra stazione e punto. Era, questa, per l'appunto una verifica che tutelava da errori grossolani; infatti la modesta precisione angolare di un goniometro da tavolo riduce il raggio in cui il disegno potrebbe avere accuratezza paragonabile a quella delle coordinate ortogonali.

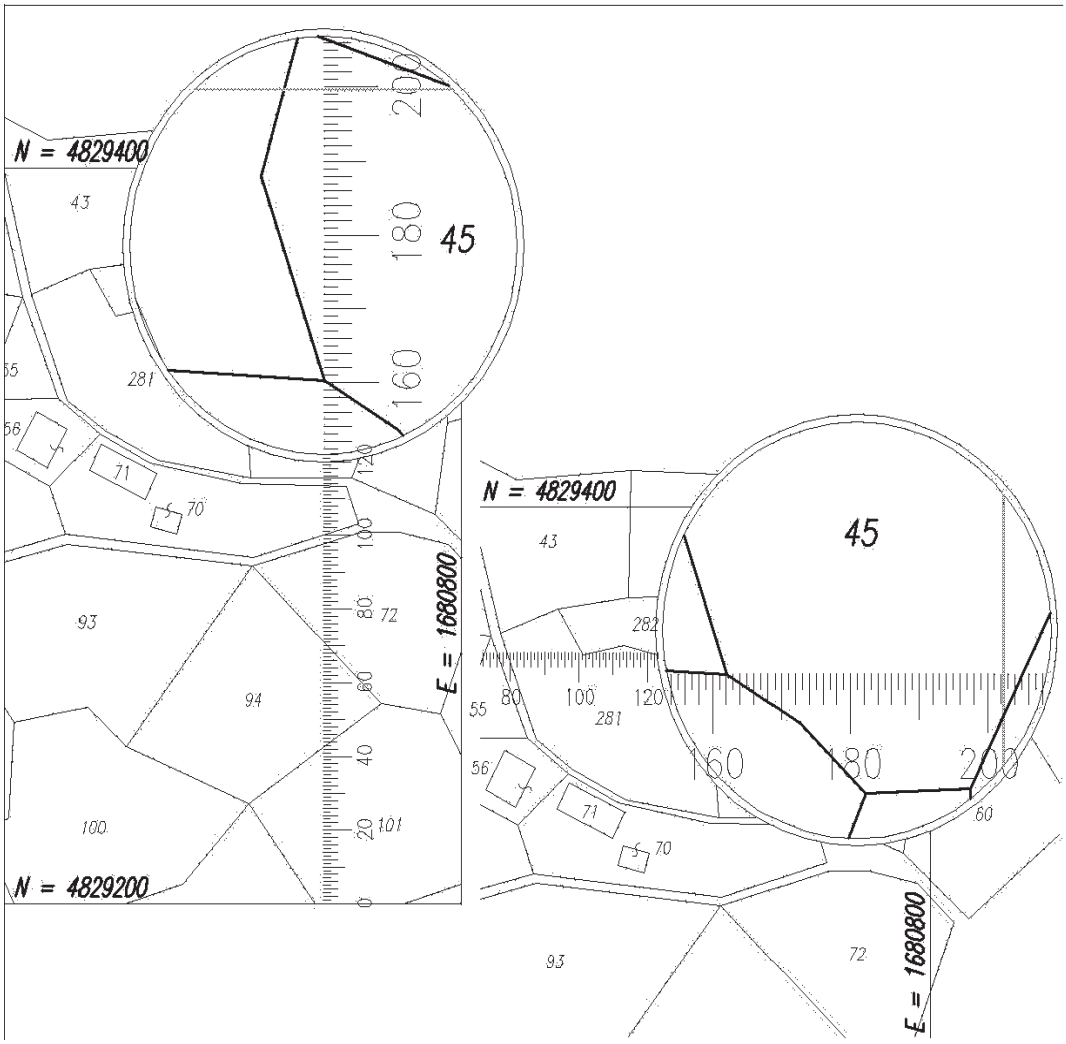
Perciò sarebbe *concettualmente sbagliato* leggere la distanza fra due punti senza rapportarla al valore nominale dell'intervallo fra i parametri, tanto più se i punti non ricadono nello stesso riquadro: in questo caso sarebbe addirittura impossibile calcolare il reale rapporto di scala, non potendosi conoscere l'influenza di ciascun riquadro attraversato con la misura.

Ma anche nel caso di Fogli disegnati per coordinate polari (ad esempio con la tavoletta pretoriana) oppure lucidati da Catasti precedenti, la lettura delle distanze sul foglio non sarebbe comunque il metodo più preciso, poiché sottintende l'ipotesi che le probabili deformazioni del supporto cartaceo intervenute nel tempo siano quanto meno omogenee. Invece l'esperienza ci insegna che quelle deformazioni, che sono ben più che probabili, non sono omogenee, variando certamente da zona a zona del foglio, e sono anche assolutamente anisotrope, mostrandosi parecchio diverse lungo un asse rispetto all'altro.

In conclusione, la lettura di ciascuna coordinata di un punto dev'essere fatta calcolando la proporzione che uguaglia il rapporto fra l'intervallo nominale tra i parametri (*Ix*) e quello realmente letto (*ix*) al rapporto fra il valore della coordinata cercata (*X*) e quello realmente letto (*x*). Calcolata quindi la $X = x \times Ix : ix$ la si somma algebricamente al valore intero del parametro inferiore per ottenere il valore completo.

Si supponga di dover ripristinare il confine fra i mappali 45 e 58 rappresentati nell'estratto, ricavandone la posizione grafica. Il confine è definito da tre punti, compresi nel riquadro parametrico delimitato dalle coordinate Nord 4829200 e 4829400 e dalle coordinate est 1680600 e 1680800; fra questi estremi devono essere corretti i valori letti, prescindendo da ciò che accade all'esterno di questo intervallo. Molti ritengono azzardato, con scalimetri suddivisi in mezzi millimetri, corrispondenti ad 1 metro al 2000, spingersi oltre la stima del mezzo metro. Con l'aiuto di una lente d'ingrandimento, non è difficile rispolverare la tecnica che s'impiegava con le stadie verticali e arrotondare le letture alla decina di centimetri; l'incremento di accuratezza non è pari a quello teorico, ma è comunque sensibile.

collegio di cosenza



Posto lo scalimetro con lo zero della scala in corrispondenza del bordo sud, si stimano le coordinate parziali nord tanto al punto cercato, quanto al bordo nord, ottenendo rispettivamente i valori 160,20 e 199,60. Il risultato parziale si ottiene perciò dalla proporzione:

Nord cercata/Nord letta=Intervallo teorico/Intervallo letto ossia N/160,20=200/199,60, per un valore definitivo della coordinata nord pari a

4829200+200x160,20/199,60=4829360,52. Analogamente, per la coordinata est otterremo:

1680600+200x162,10/202,30=1680760,26. L'operazione sarà ripetuta per ciascun punto necessario, compresi i punti di riferimento, e non presenta difficoltà di metodo neppure per coordinate negative, qualora se ne debba fare uso.

La distanza fra due punti di cui si sono lette le coordinate è calcolabile banalmente, e nella maggior parte dei casi sarà sufficiente impiegare nei calcoli i punti in coordinate ortogonali. A ciascun punto di appoggio, nel caso generale, è opportuno attribuire un *peso*, in ragione di parecchi fattori che il Tecnico giudica che possano influenzarne l'efficacia. Proporrò, illustrando i metodi, alcune brevi riflessioni sui motivi che influenzano la scelta degli eventuali pesi, sottolineando da subito come questa abbia carattere marcatamente *soggettivo* e permetta di esprimere la personale professionalità.

Un ulteriore, utile aiuto per la stima dell'attendibilità del rilievo d'origine, in caso di mappe generate con procedura celerimetrica, viene dal "*Grafico delle poligonali*" presente nell'archivio dei fogli di Mappa, generalmente assieme al Quadro d'Unione. Si tratta di un documento misconosciuto, ma estremamente chiaro nell'indicare la posizione delle stazioni ed i reciproci collegamenti: per un topografo con buona esperienza non sarà certo difficile stimare l'attendibilità delle correlazioni tra le zone del foglio, che risultano ovviamente influenzate dalla complessità delle poligonali.

Elementi analitici tradizionali e "moderni"

Le informazioni che troviamo sui documenti più "antichi" allegati a rogiti, così come sui frazionamenti conservati negli archivi catastali, sono semplici *lunghezze*: *allineamenti* fra punti presenti in mappa, sui quali erano calati *squadri*. C'erano anche, spesso, allineamenti che possiamo definire secondari in quanto partivano o arrivavano su punti dei precedenti allineamenti e squadri, a formare una rete di segmenti rettilinei in gran parte legati fra loro.

collegio di cosenza

Lottizzazione basata su allineamenti e squadri di più tipi.

Sottolineo "in gran parte", poiché non è infrequente trovare frazionamenti in cui le misure in zone diverse sono appoggiate a punti distinti, senza che compaiano allineamenti che vanno dall'una all'altra zona. Era consentito, e non era certamente questo il vero problema di quei documenti: se il Tecnico redattore vi aveva riportato misure realmente eseguite, ed i punti di appoggio sono a tutt'oggi reperibili, il confine può essere ricostruito senza perdita di qualità rispetto alle tecniche attualmente imposte.

Ciascuna di queste linee, sia gli allineamenti e sia – più raramente – gli squadri, poteva intersecare i tracciati di alcune linee di mappa e quelli delle nuove; le misure scritte in quei punti danno la corretta posizione dei confini e possono essere ricostruite tanto direttamente sul terreno, quanto confrontandole analiticamente con le risultanze dei moderni rilievi.

Il fatto di trovare scritte delle distanze fra punti lontani, non deve costituire comunque un alibi per leggere valori grafici sorvolando sulle coordinate lette come detto sopra.

In tempi più recenti si è cominciato a trascrivere nei documenti anche gli angoli, per lo più orizzontali, e in questi casi è probabile che le lunghezze rappresentino soprattutto le distanze dai punti di stazione, lungo le direzioni definite da quegli angoli: il rilievo tacheometrico ha faticato ad affermarsi nei documenti di aggiornamento catastale, ma forse ancor più negli allegati ai rogiti.

Poi, una volta che il Catasto cominciò ad accettarlo apertamente, si aprì la strada alle nuove normative fondate sulla Circolare 2/88, a cui dobbiamo riconoscere l'enorme merito di aver unificato i linguaggi personalissimi che prima popolavano i frazionamenti.

L'operatività su tutti questi elementi, e quindi la capacità di leggere tanto allineamenti e squadri quanto battute celerimetriche, è certamente già assimilata dal professionista attivo nel settore della riconfinazione. Anche chi si accinga ad entrarvi non avrà difficoltà di principio: la normale teoria topografica permette di ridurre i problemi alla sola interpretazione delle consuetudini di chi redasse i documenti.

Da qualche anno, però, conseguentemente alla diffusione del rilevamento satellitare, anche il Catasto ha cominciato ad accettarne le osservazioni, codificando anch'esse per l'impiego nei propri programmi.

La cosa non è del tutto banale, visto che in questo caso si tratta di "posizioni", più che di misure. Infatti *il GPS* (di gran lunga il sistema prevalente in campo di rilevamento satellitare) elabora le misure di distanza che esegue, senza neppure mostrarle all'utente, a cui *presenta direttamente la posizione del centro di fase dell'antenna*, espressa in coordinate geocentriche. Queste possono

collegio di cosenza

essere geografiche, e quindi composte da angoli e distanze, oppure cartesiane ortogonali, e perciò espresse da sole distanze. La trasformazione in ogni altro Sistema di Riferimento desiderato, avviene solo in un secondo passaggio, controllato (a volte, purtroppo, inconsapevolmente) dall'utente.

In teoria chi si accinge alla riconfinazione da un documento su base GPS, potrebbe imbattersi in ambedue le rappresentazioni, ma l'enorme diffusione dei documenti catastali rispetto agli allegati prodotti autonomamente per rogiti e verbali, mi autorizza a credere che si tratterà quasi soltanto di coordinate cartesiane, espresse nel cosiddetto "formato Pregeo".

L'importanza di questo accenno risiede nel fatto che la riconfinazione è un'operazione di tracciamento: si devono ricostruire le linee di vecchi documenti, impiegando sistemi disponibili oggi. È certamente diffusa l'esperienza di ricostruire vecchi allineamenti uscendo in campagna con un tacheometro; in ambiti ristretti, succede anche di ricostruire misure di celerimensura con semplici allineamenti e squadri. Infine chi ha già iniziato ad impiegare il GPS, saprà certamente padroneggiare la calibrazione per il tracciamento in RTK. Ma dobbiamo considerare anche il fatto che da qualche anno si producono documenti di "confinazione" fondati su osservazioni GPS; dunque su posizioni in un sistema geocentrico: è naturale che, nel futuro, saranno sempre più probabili riconfinazioni di quei documenti, che molti di noi vorranno eseguire senza ricorrere ai satelliti.

Basti pensare che le lottizzazioni più estese traggono vantaggio dal GPS, mentre il successivo tracciamento di singoli lotti potrebbe risultare addirittura svantaggiato, dopo che una certa edificazione è stata aggiunta alle condizioni iniziali.

Metodi

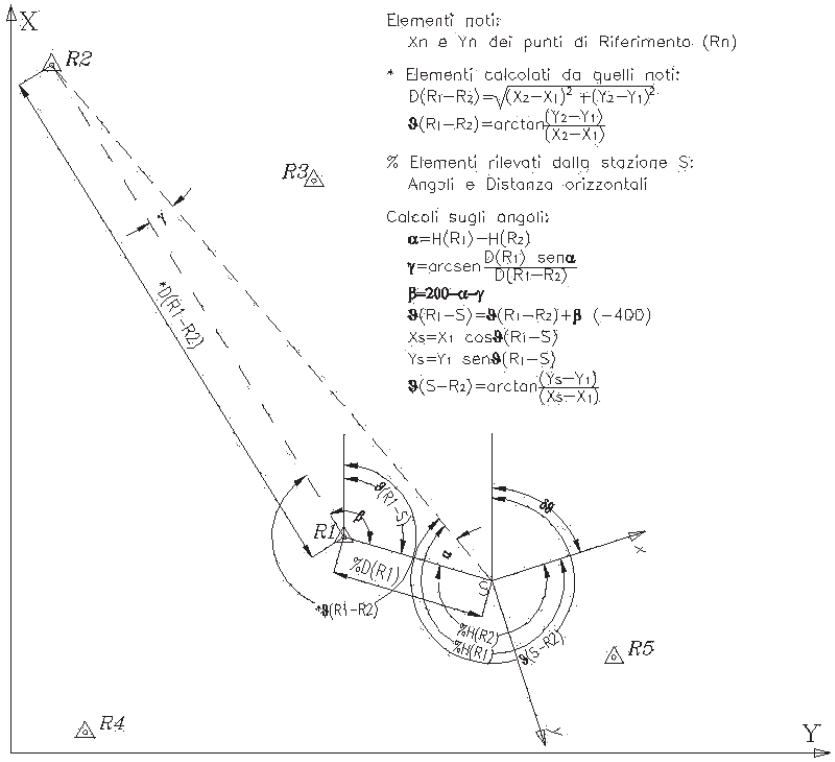
Parlando dei principi generali e della varietà di elementi da considerare, ho probabilmente instillato un congruo numero di dubbi che, invece di preoccupare, vorrei che rimarcassero la convinzione dell'importanza del Perito, che alcuni vorrebbero sostituire con un *modulo da compilare* o un *programma da far girare*.

La modulistica, almeno in questo campo, spero che potremo risparmiarcela ancora per un bel pezzo; anche se sarà certamente proficuo disporre di *esempi* di riconfinazioni e *modelli* di relazioni e verbali a cui *ispirarsi*, per non tralasciare particolari importanti. Anche il programma fa certamente molto comodo;

ma dev'essere uno strumento e non una sorta di *automa* a cui affidarsi ciecamente, sperando che Dio ce la mandi buona.

La riconfinazione, dal punto di vista topografico, è essenzialmente un tracciamento; ovvero il procedimento inverso del rilevamento. In quest'ultimo ci preoccupiamo di acquisire punti atti all'inquadramento soltanto per garantire buoni riferimenti futuri, oppure per correlarne la restituzione ad eventuali documenti precedenti, mentre nel primo ci poniamo un problema fondamentale: il corretto inserimento *a priori* delle nuove misure in un Sistema di Riferimento dato. La particolarità della riconfinazione rispetto ad ogni altro tracciamento risiede unicamente nella notevole *varietà delle tolleranze e nel fatto che spesso se ne devono con -siderare diverse nel medesimo lavoro.*

Apertura a terra



collegio di cosenza

Il più semplice dei metodi per il tracciamento di un confine, esclusa ovviamente la banale ricostruzione di un allineamento, è costituito dalla risoluzione di un triangolo di cui sono noti due vertici e rileviamo un lato ed un angolo. Si intendono *noti* i punti del Sistema d'origine, in cui dobbiamo inserirci; perciò conoscere le coordinate mappa di due spigoli, li rende "noti" per la riconfinazione catastale, e consente di risolvere il triangolo che essi formano con il punto in cui facciamo stazione per batterli leggendo al più comodo direzione e distanza, e la sola direzione all'altro.

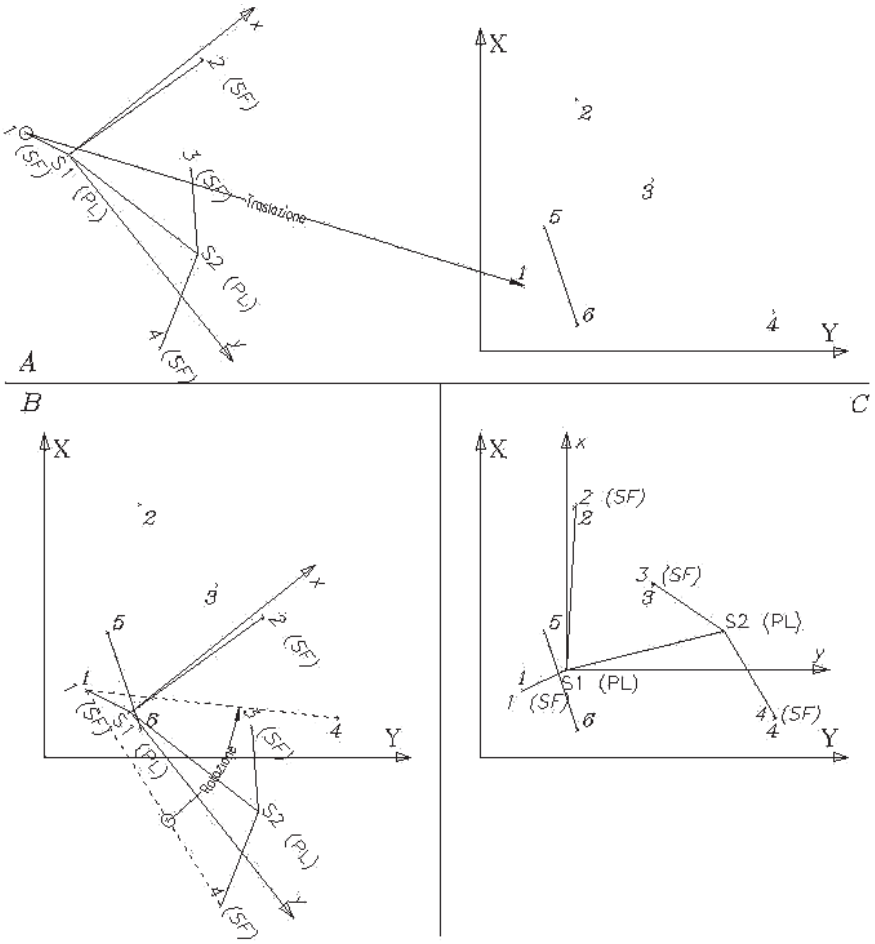
Vediamo bene che un simile sistema non offre alcun controllo: i dati disponibili sono strettamente sufficienti. Questa situazione preoccuperebbe anche in caso di punti certi, e nessuno di noi vi ricorrerebbe se non costretto. Figuriamoci per una riconfinazione, che abbiamo visto essere soggetta a tolleranze molto varie.

Dunque l'apertura a terra semplice è estremamente "rischiosa": quanto meno è raccomandabile eseguirla multipla, intendendo con ciò soprattutto aumentare il numero di punti da cui si rileva la distanza.

Rototraslazione

Procedimento un po' più complesso, se eseguito nella sua forma più elementare offre soltanto un minimo controllo: rilevati due punti noti, la differenza fra la distanza rilevata e quella nota (cioè *calcolata dalle coordinate note*[2]) produce una blanda verifica. Sappiamo bene che il Catasto non si accontenta di ciò, ma chiede almeno un terzo punto: non deve eseguire riconfinazioni, ma svolge un lavoro analogo dovendo sovrapporre nuove geometrie ad una mappa gravata (eufemisticamente) da *tolleranze molto varie*.

Anche la rototraslazione trae grande vantaggio dall'incremento dei punti disponibili. Il vantaggio è incomparabilmente maggiore che per l'apertura a terra, poiché di tutti i punti si determinano le posizioni in ambedue i Sistemi di Riferimento: quello d'origine e quello del nuovo rilievo.



Ricordo che in generale ci saranno più linee di confine e, quindi, più di due Sistemi di Riferimento, ma ciò comporta soltanto una ripetizione del procedimento per ognuno, combinato con quello del rilievo attuale.

Per ciascun Sistema è quindi bene raccogliere numerosi punti in comune col nuovo rilievo, sui quali si imposterà la rototraslazione in genere *baricentrica* e attribuendo opportuni pesi ai diversi punti. Come promesso in precedenza, espongo alcune riflessioni sull'attribuzione dei pesi; riflessioni che non dovranno essere assunte come "vere e dimostrate", ma che mi auguro siano di sti-

2 Si ricordi quanto detto per la lettura di distanze fra punti grafici...

molo per le valutazioni personali che vorrete fare nei casi che affronterete.

In primo luogo preferisco utilizzare tutti i *punti significativi* disponibili, e quindi avrò edifici interamente conservati, ed altri di cui rimane soltanto una facciata o uno spigolo. Una volta verificato che nessuno dei punti è fuori tolleranza, è bene ridurre l'influenza degli edifici di cui uso molti punti abbassando il corrispondente peso: se un edificio conserva quattro spigoli ed un altro di pari importanza uno solo, posso anche arrivare a dare peso 1 a quest'ultimo e 0,25 agli altri. Naturalmente ciò equivale ad usare i valori 4 ed 1 al posto, rispettivamente, di 1 e 0,25.

Quando poi gli scarti residui su un punto sono particolarmente pronunciati, il Tecnico dovrà decidere se escludere il punto o attribuirgli un basso peso.

Non esiste una graduatoria oggettiva dei valori di scarto che possa guidare all'esclusione o nella gestione dei pesi; infatti lo scarto dipende da un coacervo di condizioni che va dal tipo di rilievo per l'impianto all'orografia. E ciò assumendo come rigoroso il rilievo odierno e stabili i punti scelti, perché altre variabili dovranno essere considerate se dubitiamo dell'originalità del punto, oppure se – caso raro – le misure di oggi hanno minor attendibilità di quelle d'origine.

Nulla vieta di aggiungere letture angolari al rilievo dei – numerosi – punti per la rototraslazione, ma questi saranno sempre di gran lunga prevalenti, e quelle serviranno per lo più per indirizzare la scelta dei punti da scartare, in caso di discordanze.

Traslazione

Vorrei mettere una pulce in qualche orecchio, per la ricostruzione di rilievi satellitari.

Osservo che il GPS è uno strumento *intrinsecamente orientato*; perciò usarlo per eseguire oggi un rilievo sui punti di appoggio di una lottizzazione GPS di pochi anni addietro, deve dare risultati "paralleli". Ossia dovrò in genere *traslare* la proiezione del nuovo rilievo sul piano di riferimento per sovrapporla a quella che fece chi redasse il documento da ricostruire: la necessità di aggiungere una rotazione deve mettere in allarme in quanto probabilmente dovuta ad un errore come potrebbe essere la modifica di uno dei punti di appoggio.

Questo, naturalmente, soltanto se il vecchio rilievo non era stato rototra-slato come avviene, ad esempio, elaborandolo con Pregeo alla presenza delle (cosiddette) coordinate dei Punti Fiduciali.

Pregeo, pro e contro

Merita un accenno il programma Pregeo, perché dalla versione 8 accetta dati di origine GPS. Perciò sarà probabile trovarsi a ricostruire confini nati con questo procedimento. In questi casi può essere comodo ricorrere al calcolo che Pregeo esegue, evitando un errore gravissimo ed uno del tutto veniale.

Evitare sempre di impiegare le informazioni contenute nel documento originale dopo la riga dal titolo "Estratto di Mappa Aggiornato": poiché si tratta di elementi utili al solo fine di aggiornare la Mappa, che sappiamo avere gravi problemi grafici, non è neppure possibile definirne l'entità degli errori.

È certamente meno grave far eseguire a Pregeo il calcolo affetto dagli adattamenti alla quota, est media e, con più cautela, rototraslazione sui Fiduciali. Per avere risultati non deformati, si può procedere eliminando dal libretto le informazioni di quota ed est media, nonché da libretto e TAF i Punti Fiduciali (cosa equivalente a rinominare i Fiduciali nelle righe 1, 2, 4 e 5); tuttavia anche trascurare queste operazioni di "pulizia" non crea problemi grossi poiché Pregeo eseguirà soltanto una rototraslazione ed una variazione di scala ininfluenti ai nostri fini.

Non mi pare vantaggioso, invece, impiegare Pregeo per calcolare un rilievo GPS per ricostruire confini nati con metodi tradizionali.

Conclusione

Ricordando di aver parlato della riconfinazione come di un tracciamento soggetto contemporaneamente a varie tolleranze, e che non può esistere una buona riconfinazione se non ci fu una buona confinazione, sento il dovere di raccomandare una grande professionalità nelle confinazioni: tanto nella redazione di frazionamenti, quanto nelle operazioni di riconfinazione, che sfociano necessariamente in documenti che stanno alla base di vere e proprie nuove confinazioni.

Professionalità che l'accentuazione della burocrazia catastale stimola a porre in secondo piano, come mi pare dimostrare l'interesse quasi morboso per Pregeo 10, che non porta alcuna novità topografica.

collegio di cosenza

CORSI DI AGGIORNAMENTO PER COORDINATORE PER LA PROGETTAZIONE E L'ESECUZIONE DEI LAVORI CON VERIFICA DI APPRENDIMENTO

D.lgs 81/2008 (T.U.) allegato XIV

Cosenza, 25 maggio - 10 giugno 2009

ELENCO DEI PARTECIPANTI

Luigi **Amendola;** Nicolino **Anastasio;** Guido **Aragona;** Francesco **Arena;** Ferruccio **Caruso;** Domenico **Cerchiara;** Natalino **Cozza;** Antonio **Curcio;** Francesco **De Filippo;** Giuseppe **De Luca;** Amedeo Mario **Di Cristo;** Jim **Di Giorno;** Giovanni **Dramisino;** Eugenio **Docimo;** Glauco **Ferruccio**; Biagio **Forestieri;** Francesco **Fucile;** Natale **Gallo;** Massimo **Gentile;** Adriano **Intrieri;** Alfredo **Magliocco;** Antonino **Maisano;** Antonio **Monteforte;** Maurizio **Murano;** Massimiliano Francesco **Provenzano;** Giulio **Romagnino;** Giacomo **Soria;** Luigi **Vercillo;** Alberto **Vuono.**

Il docente ing. Bruno durante una lezione

Un aspetto della sala

Castrovillari, 21 maggio - 16 giugno 2009

ELENCO DEI PARTECIPANTI

Francesco **Aversa,** Raffaele **Bloise**, Giuseppe **Cerbino,** Leone **Chiaramoonte**; Domenico **Civale;** Rodolfo **De Franco**; Luca **De Marco**; Antonio **Di Cicco**; Francesco **Di Maio**; Antonio **Di Paola**; Vincenzo **Di Sanzo**; Giacomo **Fasanella**; Francesco **Filardi;** Antonio **Forte**; Ottavio **Leone;** Antonio **Galizia**; Umberto **Gazzaneo**; Domenico **La Gamma;** Egidio **Magno**; Giovanni Rosario **Martire**, Gaetano **Martucci**; Vincenzo **Mecchia;** Franco **Napoletano**; Antonio **Perrone;** Lorenzo **Piccoli**; Antonio **Pugliese;** Nicola **Rotondaro;** Antonio **Stabile.**

Due aspetti della sala

collegio di cosenza

CORSO DI AGGIORNAMENTO PER COORDINATORE PER LA PROGETTAZIONE E L'ESECUZIONE DEI LAVORI CON VERIFICA DI APPRENDIMENTO

D.lgs 81/2008 (T.U.) allegato XIV

Cosenza, 15 giugno - 29 giugno 2009

ELENCO DEI PARTECIPANTI

Carmelo **Bafaro;** Giovanni **Bianco;** Diego **Caloiero;** Gianluca **Cristiano**; Fabio **De Franco;** Domenico **Falcone;** Giuseppe **Filice;** Francesco **Giorno;** Giuseppe **Laino;** Mauro **Lamberti;** Giulio **Le Rose;** Riccardo **Le Rose;** Giuliano **Lopetrone**; Salvatore **Mancina;** Giuseppe **Marano;** Giuseppe **Marigliano;** Agostino **Porco**; Salvatore **Pugliese;** Roberto **Renzo;** Luigi **Rizzuti;** Claudio **Rota;** Antonio **Sciammarella;** Biagio **Siciliani;** Domenico **Smeriglio;** Giovanni **Tenuta;** Massimiliano **Vaccaro;** Francesco **Zicarelli.**

L'immancabile foto ricordo

Un aspetto della sala

25ª EDIZIONE CORSO DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

Si porta a conoscenza di tutti gli iscritti e degli Istituti, Enti e Uffici interessati che il 7 settembre p.v. nella sala riunione dell'Ordine avranno inizio i corsi e i seminari di aggiornamento professionale di: Topografia catastale; Introduzione all'informatica e all'uso del computer; Edilizia antisismica e metodi di verifica; Estimo; Istituzione giuridiche e urbanistiche; Impiantistica e geotecnica; Ambiente e beni A.A.A.S..

Sentiti i numerosi colleghi interessati, di concerto con gli uffici del Collegio e i responsabili dei corsi, per assicurare una buona presenza compatibile con gli impegni di lavoro, si è ritenuto di dover stabilire tre incontri settimanali nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 16,00 alle ore 19,00.

L'impostazione è rivolta alla pratica attuazione tecnica delle materie che interessano direttamente la professione del geometra.

Per assicurare una maggiore frequenza le iscrizioni resteranno aperte sino alla data del 31 agosto 2009, compatibilmente con le adesioni pervenute, verranno ammessi anche i geometri non iscritti al collegio, con quota di partecipazione di € 350,00 i geometri iscritti all'albo e nel registro dei praticanti con quota di € 200,00 mentre per gli iscritti nell'Elenco Speciale Enti pubblici e privatizzati con quota di € 270,00. Sempre compatibilmente con le adesioni già ricevute saranno pure ammessi a titolo gratuito, come uditori, gli studenti del IV e V anno degli Istituti Tecnici Statali per Geometri residenti o frequentanti nella provincia.

I versamenti delle quote di partecipazione dovranno effettuarsi direttamente alla tesoreria dell'ordine entro il 31 agosto 2009.

Sarà accettato anche il pagamento sul c.c. 13353875 intestato al Collegio, avvertendo che l'ordine di ammissione sarà dato in base al ricevimento delle quote di partecipazione. È opportuno precisare che non raggiungendo un adeguato numero di adesioni l'iniziativa non verrà effettuata.

collegio di cosenza

Università degli Studi Guglielmo Marconi
TELEMATICA

Si comunica che presso l'Università Telematica Guglielmo Marconi è stato istituito il Corso di Laurea Magistrale in Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Ambientale (LM-48), al quale i geometri laureati in Scienze Geo-topo Cartografiche, Estimative, Territoriali ed Edilizie possono accedervi direttamente e conseguire la laurea magistrale sostenendo solo gli esami di cui al piano di studi sotto riportato:

N°	Anno	AD	SSD e Corso	CFU
1	I	B	ICAR/18 Storia dell'urbanistica	6
2		B	ICAR/20 Progettazione urbanistica	12
3		B	ICAR/20 Laboratorio di Progettazione urbanistica	6
4		B	ICAR/04 Progetti di infrastrutture e viabilità	12
5		C	IUS/10 Diritto urbanistico*	6
6		C	SECS-P/06 Economia dei trasporti	12
7		D	Scelta libera	6
			Tutti gli insegnamenti del primo anno sono propedeutici a quelli del secondo	**60**
8	II	B	SECS-P/02 Politiche per l'ambiente	6
9		B	ICAR/20 Progettazione territoriale	12
10		B	ICAR/20 Laboratorio di Progettazione del Territorio	6
11		B	ICAR/20 Riqualificazione dei sistemi ambientali	6
12		B	ICAR/22 Valutazione economica dei piani urbanistici e territoriali	6
13		D	Scelta libera	6
		F	Ulteriori attività formative	6
		E	Tesi di Laurea Magistrale	12
				60

*se sostenuto sostituire con IUS/10 Diritto dei beni culturali e ambientali - 6

Legenda
A = base
B = caratterizzante
C = affine
D = a scelta dello studente (art.10, comma 5, lettera a)
E = per la prova finale e la lingua straniera (art.10, comma 5, lettera c)
F = ulteriori attività formative (art.10, comma 5, lettera d)
S = per stages e tirocini presso imprese, enti pubblici o privati, ordini professionali (art.10, comma 5, lettera e)
R = Affini e ambito di sede classe LMG/01

COMUNICAZIONI DELLA PRESIDENZA

NUOVO CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA CIPAG

Si comunica che il Comitato dei Delegati ha eletto, nella seduta del 25-27 maggio u.s. il nuovo Consiglio d'Amministrazione, il quale, riunitosi in data 9 giugno 2009 ha eletto: Presidente, geom. Fausto Amadasi; Vice-Presidente, geom. Dilio Bianchi; Componenti Giunta Esecutiva i geometri Antonio Aversa, Diego Buono e Renato Ferrari.
Gli altri componenti del Consiglio di Amministrazione sono i geomm. Carlo Cecchetelli, Carmelo Garofalo, Leo Momi, Francesco Di Leo, Mario Ravasi, Ilario Tesi.

TIROCINIO PROFESSIONALE

Il biennio di praticantato di cui alla L. 7.3.1985 n. 75 e alle direttive del CNG del 22-23.11.2006 nel rispetto della suddetta nor-

collegio di cosenza

mativa decorrerà dalla data di presentazione della domanda di iscrizione nel Registro dei Praticanti, assunta al protocollo del Collegio (ente pubblico sott'ordinato al Ministero della Giustizia soggetto al controllo della Procura della Repubblica). Pertanto ai fini del rilascio del certificato di compiuta pratica da parte del Collegio stesso in tempo utile per l'ammissione agli Esami di Stato di abilitazione all'esercizio della libera professione, la cui sessione annuale viene fissata con ordinanza ministeriale pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, è opportuno che l'iscrizione al suddetto Registro dei Praticanti venga effettuata entro e non oltre la fine di settembre di ogni anno. Pertanto si ricorda che il consiglio dell'ordine nella seduta del 23 luglio 2001, vista le numerose doglianze pervenute, ha deliberato in conformità alle vigenti disposizioni in materia di effettuare verifiche a campione sull'effettivo e continuativo svolgimento del praticantato, adottando per gli adempimenti i necessari provvedimenti.

AGGIORNAMENTO DATI PERSONALI

Per i necessari aggiornamenti tutti gli iscritti del Collegio sono obbligati per legge a far pervenire tempestivamente - e comunque entro e non oltre 15 giorni dall'eventuale variazione - alla Segreteria ogni variazione dei dati personali (residenza, domicilio di studio, partita iva, codice fiscale, telefono, indirizzo e-mail ecc.) riportati nell'Albo e/o negli atti del Collegio nonché i settori professionali di specifica competenza, dichiarati con autocertificazione. La mancata comunicazione può comportare l'apertura di procedimento, segnatamente se il Collegio fornisce a richiesta di enti o privati dati non coerenti.

ADEMPIMENTI CASSA GEOMETRI

Si comunica che il 15 settembre 2009 scade il termine utile per la presentazione del mod. 17/2009 e l'Autocertificazione.
Tutti i colleghi potranno consegnare il mod. 17/2009 presso la segreteria del Collegio dal 27 agosto al 15 settembre.
L'Autocertificazione va consegnata entro il 30 novembre.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si comunica che dal 1° luglio è scattato l'obbligo di "dotare" dell'attestato di certificazione energetica tutti gli edifici o porzioni di edifici trasferiti a titolo oneroso, come previsto dell'art. 6, comma 1-bis lettera c del DLgs 192/2005.

CONTRIBUTO AL CONSIGLIO NAZIONALE PER L'ANNO 2010

Si informa che il Consiglio Nazionale nella seduta del 18 giugno 2009 ha deliberato di aumentare da €. 35,00 ad €. 40,00 la quota pro capite che i Collegi Provinciali annualmente dovranno versare a predetto organismo.

PREZZARIO REGIONE CALABRIA

Si porta a conoscenza degli iscritti al Collegio che sul sito della Regione Calabria - Settore Lavori Pubblici - è disponibile il Prezzario Lavori Pubblici anno 2009, pubblicato in tre volumi sul B.U.R.C. Supplemento straordinario n. 1 al n. 27 del 3 luglio 2009 - Parte III.

AGGIORNAMENTO ALBO PROFESSIONALE

Iscrizioni

Salvatore **Audia,** nato a Crotone il 23.2.1978, residente in S. Giovanni in Fiore, via S. Francesco di Assisi, n. 9 Albo n.2847
Anselmo F**. Belmonte**, nato a Cosenza il 3.5.1978, residente in Castrovillari, via delle Magnolie, n. 2/b Albo n. 2842
Luigi **Bria,** nato a Cosenza il 21.7.1983, residente in Montalto Uffugo, via Drago, n. 14 Albo n. 2839
Francesco **Caroprese**, nato a Belvedere Marittimo il 14.12.1970, ivi residente in c.da Calabro, n. 26 Abo n.2854
Bonifacio **Cerchiara**, nato a Castrovillari l'1.10.1980, residente in Francavilla Marittima, via delle Ginestre n. 15/sub 3Albo n. 2831
Eugenio A. **Conforti**, nato a Corigliano Calabro il 20.12.1963, ivi residente in via Kennedy Jhon Albo n.2855
Mirco **Contatore,** nato a Belvedere Marittimo il 16.1.1987, residente in Diamante, c.da Riviera, n. 91 Albo n. 2845
Diego **Falcone,** nato a Cassano Ionio il 15.1.1986, ivi residente in via IV Novembre, Albo n. 2843
Giuseppe **Fiore,** nato a Castrovillari il 21.11.1984, ivi residente in via G. Militerni, n. 22, Albo n. 2841
Pietro **Fondacaro**, nato a Praia a Mare il 3.1.1983, residente in Tortora, via F.lli Bandiera, n. 105 P Albo n. 2840
Simone **Forlano**, nato a Cosenza il 19.10.1984, ivi residente, via dei Mille – Pal. Gallo Albo n 2834
Luciano **Fortunato**, nato a Praia a Mare il 27.12.1983, residente in Scalea, via del Mulino, n. 9 Albo n. 2832
Paolo **Infusino,** nato a Cosenza il 17.9.1986, residente in Rende, V.le dei Giardini, n. 1 sc. F Albo n. 2838
Eugenio **Lanuara,** nato a Cetraro il 9.2.1986, residente in Belvedere Marittimo, c.da Castromurro, n. 179 T Albo n. 2833
Andrea S. **Laratta,** nato a S. Giovanni in Fiore il 23.10.1987, ivi residente Loc. Colle Ciuccio Albo n.2852
Marco **Lia**, nato a Rossano il 27.10.1986, residente in San Lucido, strada Prov.le S. Lucido – Falc. Albo n.2849

collegio di cosenza

Alberto **Lucarelli**, nato a Cetraro il 14.5.1984, ivi residente, Località Arvora, 12 Albo n.2848
Angelo **Pascqua**, nato ad Acri il 9.6.1986, residente a Bisignano, C.da Ficomuto, n. 13 Albo n. 2837
Salvatore **Pignanelli**, nato a S. Giovanni in Fiore il 24.6.1987, ivi residente in via Virgilio, n. 125 Albo n.2851
Giovanni **Ritondale**, nato a Praia a Mare il 7.9.1981, residente in Diamante, via Diaz, n. 43 – Fraz. Cirella Albo n. 2844
Cristia **Rizzo**, nato a Paola il 19.2.1983, residente in Falconara Albanese via D. Staffa, n. 43Albo n. 2846
Rossella **Salerno**, nata a Cosenza il 19.10.1984, residente in Mendicino, C.da Muoio Grande, n. 6 Albo n.2853
Luigi **Samà,** nato a Paola il 23.4.1962, ivi residente in via lungomare S. Francesco da Paola, n. 58 Albo n. 2857
Francesco **Scigliano** nato a Cosenza l'11.10.1974, residente in S. Giovanni in Fiore, via XVII ottobre, n. 8 Albo n. 2835
Rocco **Sicilia,** nato a Cosenza il 20.4.1979, residente in Montalto Uffugo, via dei Ciclamini, n. 7 Albo n.2856
Antonio **Valentino**, nato a Cosenza il 26.1.1987, residente in Rende, V.le dei Giardini, n. 5 Albo n. 2836
Francesca **Viola**, nata a Lungro il 9.3.1984, residente in Saracena, Strada Statale 105 – Zaccalia, n. 11 Albo n.2850

Annotazioni:
Dottori geometri laureati in Scienze geo-topo-cartografiche, estimative, territoriali ed edilizie
Tommaso **Bennardo** (albo n**.** 2315**),** Francesco **Cava** (albo n. 2478**),** Francesco **Di Leo** (albo n. 1476), Vincenzo Salvatore **Gallo** (albo n. 2068**),** Giulio **Le Rose** (albo n**.** 2147**)** Antonio **Osnato** (albo n. 2200), Alberto **Vuono** (albo n. 2018)

Cancellazioni
Salvatore **Arnieri,** Egidio **Branda,** Giuseppe **Conforti,** Carmine **Cundari,** Francesco **Di Francesco,** Valentino **Esposito,** Ambrogio **Frascini,** Antonio **Giardinelli,** Francesco **Gigliotti,** Francesco **Granata,** Francesco **Milione,** Claudio **Palermo,** Gesuè **Silvestri**, Riccardo **Voltarelli**

AGGIORNAMENTO REGISTRO PRATICANTI

Iscrizioni
Alex **Addiego**, nato a Belvedere Marittimo il 7.12.1988, residente in S. Maria del Cedro, via Alea, n. 20 Reg. Prat. n. 2578
Stefano **Addino**, nato a Belvedere Marittimo il 14.7.1987, residente a Buonvicino, c.da Polazza, n. 21 Reg. Prat. n 2587
Marco **Amendola**, nato a Paola il 7.7.1989, residente in Falconara Albanese, viale Marinella, n. 70 Reg. Prat. n. 2569
Fabiola **Arturi**, nata a Paola il 24.9.1989, ivi residente in via Caulonia, n. 9 Reg. Prat. n 2594
Debora E. **Bassetti**, nata a Cosenza il 28.8.1983, residente in Falconara Albanese, viale Marinella, n. 52 Reg. Prat. n.2572
Giuseppe **Belsito** , nato ad Acri il 5.9.1989 ed ivi residente in via Macchia n. 40 Reg. Prat. n. 2565
Raffaele **Benincasa**, nato a Cosenza il 17.3.1989, ivi residente in via G. Russo n. 1 Reg. Prat. n. 2575
Giuseppe **Biscardi,** nato a Castrovillari il 16.12.1989, residente in Terranova da Sibari, via Cecapesce, n. 71 Reg. Prat. n. 2563
Mirko **Bocchetti,** nato a Cosenza il 12.9.1986, residente in Celico, via Gelseto, n. 70 Reg. Prat. n. 2619
Andrea **Bruno**, nato a Sion il 20.7.1989, residente in S. Marco Argentano, C.da Collo del Lupo, n. 6 Reg. Prat. n 2584
Pio **Caracciolo**, nato a Castrovillari il 2.6.1969, residente in S. Marco Argentano, C.da Ponticello n. 14 Reg. Prat. n. 2616
Paolo **Caria,** nato a Belvedere Marittimo il 7.12.1972, residente in S. Maria del Cedro, via Orsomarso, n. 75 Reg. Prat. n 2591
Giuseppe **Civitelli,** nato a Paola l'8.2.1989, residente in Fiumefreddo Bruzio, Via degli Angioini, n. 44 Reg. Prat. n. 2568
Toni **Corrado** , nato a Muenchen il 22.2.1989, residente in Corigliano Calabro, via Momila, n. 15 Reg. Prat. n 2595
Domenico **Coviello**, nato a Castrovillari il 13.3.1984, ivi residente in via Tevere, n. 12 Reg. Prat. n. 2617
Saverio **De Lia**, nato a Cosenza il 23.3.1988, residente in Firmo, C.da Cerzitello, n. 15 Reg. Prat. n. 2571
Dario **Ferraro**, nato a Cosenza il 19.9.1989, residente in Acri, C.da Duglia, n. 355 Reg. Prat. n 2597
Francesco A. **Ferraro,** nato a Cosenza il 19.6.1989, residente in S. Marco Argentano, via D. Alighieri, n. 104 Reg. Prat. n 2592
Luigi **Frangella**, nato a Paola il 29.12.1989, residente in Falconara Albanese, C.da Pazzuolo, n. 16 Reg. Prat. n. 2564
Giuseppe **Fusaro,** nato a Acri il 19.8.1985, ivi residente in via D. Alighieri, n. 64/5 Reg. Prat. n. 2579
Gianluca **Garofalo**, nato a Rogliano il 15.7.1989, residente in Parenti, via Vemie, n. 5 Reg. Prat. n.2607
Andrea **Gaudio**, nato a Paola il 22.8.1988, residente in S. Lucido, C.da Acqua Bianca, n. 26/A Reg. Prat. n 2599
Giuseppe **Gioia**, nato a Castrovillari il 29.11.1984, residente in Cassano Ionio - Fraz. Lauropoli, via Fiume, n. 32 Reg. Prat. n.2611
Saverio **Giordano,** nato a Cosenza il 19.9.1981, residente in Rende, via B. Cellini, n. 29 Reg. Prat. n. 2577
Roberto **Grisolia**, nato a Castrovillari il 25.2.1986, ivi residente in V.le del Lavoro, n. 39 Reg. Prat. n.2608
Bombina **Iozzi**, nata a Cariati il 12.1.1989, ivi residente in G. Leopardi Reg. Prat. n.2614
Rinaldo **Magnone,** nato a Paola il 3.9.1989, residente in Belmente Calabro , Loc. Vada, n. 36 Reg. Prat. n 2590
Cristian **Maimone** nato a Belvedere Marittimo l'11.3.1986, residente in S. Maria del Cedro, via Della Muraglia Reg. Prat. n 2596

collegio di cosenza

Gabriele **Maletta**, nato a Cosenza il 29.3.1987, residente in Parent, C.da Carroi Reg. Prat. n. 2606
Thomas **Mancuso**, nato a Cosenza il 29.12.1988, residente in Rogliano, Loc. Balzata, n. 15 Reg. Prat. n.2610
Michele **Marchese,** nato ad Acri l'1.12.1989 ed ivi residente, in C.da Montagnola, n. 31/A Reg. Prat. n. 2573
Simone **Mari** nato a Cosenza l'11.8.1988, ivi residentein via Panebianco, n. 49 Reg. Prat. n. 2580
Enza **Marino**, nata a Rossano il 12.10.1986, ivi residente in via A. Galateo, n. 7 Reg. Prat. n 2598
Giovanni **Marino,** nato a Rossano il 4.9.1988 ivi residente in via Sempione Reg. Prat. n.2613
Paolo **Mele**, nato a Belvedere Marittimo il 27.10.1987, residente in S. Nicola Arcella, c.so Principe Lanza Reg. Prat. n. 2562
Cosimo P. F**. Melfi**, nato a Rossano il 4.4.1987, residente in Amendolara, C.da S. Marco Reg. Prat. n. 2576
Antonio **Metellicani**, nato a Maratea l'11.1.1989, residente in Tortora, C.so Garibaldi, n. 2 Reg. Prat. n 2588
Pasquale **Morano**, nato a Policoro il 21.2.1988, residente in Montegiordano, c.da Acquaviva Reg. Prat. n. 2620
Piero **Oliva**, nato a Warstein il 6.7.1988, residente in Corigliano Calabro, via Lago Cecita, n. 19 Reg. Prat. n. 2574
Franco B**. Oliverio**, nato a S. Giovanni in Fiore il 20.10.1989 ed ivi residente in via Cimabue, n. 8 Reg. Prat. n. 2567
Ernesto **Pellicorio**, nata a Acri il 12.5.1985, ivi residente in via Montessori, n. 39/L Reg. Prat. n 2581
Doriana **Perdicchio,** nata a S. Giovanni in Fiore il 18.3.1989, ivi residente in via L. Negrelli, n. 20 Reg. Prat. n 2585
Alessandro **Perri**, nato a Rogliano il 19.10.1989, residente in Aprigliano, via Quaresima, n. 4 Reg. Prat. n. 2566
Domenico **Petrone**, nato a Corigliano Calabro il 21.8.1989, residente in Acri, C.da Monsignore, n. 34, Reg. Prat. n. 2570
Paolo **Presta** , nato a Rossano il 15.6.1989, residente in Belvedere Marittimo, C.da Castromurro, n. 44, Reg. Prat. n 2586
William **Pugliese**, nato a Castrovillari il 15.3.1989, ivi residente, in C.da Magnopoco Reg. Prat. n 2582
Giuseppe **Roseto**, nato a Cassano ionio il 13.8.1986, residente in Tre bisacce, via S. Pertini, n. 20 Reg. Prat. n 2583
Emilio **Sanseverino,** nato a Corigliano Calabro il 30.6.1989, ivi residente in Via Nazionale, n. 94 Reg. Prat. n. 2618
Angelo **Santo**, nato a Cassano Ionio il 20.11.1989, residente in S. Demetrio Corone, Vico IV Dx Caminona, n. 2 Reg. Prat. n.2612
Giambattista **Stabile** nato a Marsicovetere il 2.9.1986, residente in Frascineto, via Colonnello Pace, n. 54 Reg. Prat. n 2589
Stefano **Tripicchio,** nato a Cetraro il 9.7.1987, ivi residente in Loc. Sinni, n. 106 Reg. Prat. n. 2615
Salvatore **Urso,** nato a Cosenza il 15.6.1979, residente in S. Giovanni in Fiore, Via Giacomoalberto Lopez Reg. Prat. n 2593
Pier-Paul **Venner**i, nato a Cosenza il 7.7.1976, residente in Mendicino, via Acherunthia Reg. Prat. n.2609
Salvatore **Viteritti**, nato a S. Giorgio Albanese il 27.11.1975, residente in Corigliano C., via della Tramontana, n. 40 Reg. Prat. n 2600

Cancellazioni per fine tirocinio
Salvatore **Audia**, Damiano **Baffa**,Luigi **Bria,** Umberto **Calipari,** Umile **Caravone,** Roberto **Carlino,** Biagio **Caruso,** Andrea **Chianello**, Alessandro **Cofone,** Mirco **Contatore**, Umile **Cosenza**, Francesco **Crudo,** Vincenzo **D'atri,** Francesco **Di Grazia**, Diego **Falcone**, Francesco **Fantasia**, Raffaele **Ferrari,** Piero N. **Fusaro,** Graziano E. **Gabriele,** Luigi **Guido**, Giuseppe **Imperio**, Nicola **Iorio,** Antonio **Lizzano,** Eugenio **Maiorana**, Salvatore **Mundo,** Francesco **Noceti,** Elio **Palermo,** Francesco **Pane**, Angelo **Pasqua**, Salvatore **Pignanelli**, Pietro G. **Ricioppo,** Antonio G. **Scaglione**, Francesco **Scigliano**, Giuseppe **Tasso,** Raffaele **Tribuzio,** Antonio **Valentino,** Domenico **Veltri**, Alfredo **Vommaro,** Simone **Pescatore;** Williams **Verta;** Flavio **Castiglione;** Luca **De Ciancio;** Cataldo **Curcio;** Angelo **Fiore**; Angelo F**. Cozzolino,** Danilo **Cicirelli,** Diego **Grandinetti,** Giuseppe A**. Tucci**; Giuseppe **Picerno.**

Cancellazioni su richiesta del professionista
Fabiano M. **Pansini;**

Cancellazioni su domanda
Mauro **Palermo;** Andrea **Gaudio**

Cancellazioni per mancata vidimazione del libretto di tirocinio
Francesco **Petrungaro**

Gli uffici del collegio resteranno chiusi per ferie dal 5 al 25 agosto.
Per casi urgenti il Presidente è reperibile ai seguenti numeri telefonici: 0981/82003 - 0984/838481
e-mail studiocaterini@alice.it

collegio di crotone

AGGIORNAMENTO ALBO PROFESSIONALE

Iscrizioni
Salvatore **Daniele**, Domenico **Colao**, Vincenzo **Scalise**, Pasquale **Cozza**, Roberto **Rocca**, Giuseppe **Brio**, Andrea **Modeo Menno**;

Reiscrizioni
Greco **Leopoldo**;

Cancellazioni
Domenico **Garrubba**;

AGGIORNAMENTO REGISTRO PRATICANTI

Iscrizioni
Vito **Muto**, Salvatore **Malatesta**, Pietro **Adamo**, Pierluigi **Muto** , Salvatore **Pingitore**, G. Battista **Loria**, Salvatore **Scuteri**, Mario **Levato**, Davide **Squillace**, Francesca **Masdea**, Antonio **Canaglia**, Paolo Maria **Scala**, Michele Davide **Aracri**, Arturo **Spinello**, Alfonso **Papaleo**, Alfonso **Covelli** , Francesco **Vivino**, Francesco **Benincasa**, Vincenzo **Calendini**.

SEMINARI E CONVEGNI

“Giornata Studio d.lgs. 81/08 - Salute e sicurezza nei luoghi di lavoro”

Mercoledì 18 Febbraio 2009, ore 10:00

Presso la sede del Collegio Geometri della Provincia di Crotone riferimento al Decreto Legislativo 9 Aprile 2008, n°81, “Attuazione dell’Articolo 1 della legge 3 Agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”, noto anche come “Testo Unico sulla Salute e Sicurezza nei Luoghi di Lavoro”, che rappresenta un riordino della legislazione sulla materia.
Vista la rilevanza delle innovazioni e della materia, e nella consapevolezza che sia quanto mai necessario perseguire una cultura della sicurezza e della prevenzione, allo scopo di illustrare i caratteri della normativa intervenuta, ed i conseguenti adempimenti professionali.

Programma intervento
Introduzione alla norma, Novità del decreto, Aspetto sanzionatorio, Simulazione stesura documento DVDR-PSC e del piano emergenza ed evacuazione, Dibattito, Conclusioni

Relatori Dott. Frontera Antonio “Sezione Polizia Giudiziaria presso la Procura di Crotone”
Ing. Mario Ferraioli Studio “Albratros”

“La teoria e la pratica nelle riconfinazioni”
Martedì 21 Aprile 2009 dalle ore 9,00 - 13,30
Auditorium Ist. Prof. per il Commercio “S. Pertini” Viale Matteotti

Presentazione: **geomm. Gennaro Bagnato, presidente del Collegio geometri e geometri laureati e Anselmo Papaleo, responsabile commissione formazione;**

Stato di fatto delle mappe d’impianto e relativa scansione:
Relatore: Ing. Giuliana Longo, direttrice Ag. Territorio di Crotone;

Aspetti giuridici della causa di riconfinazione:
Relatore: Avv. Salvatore Iannotta, presidente ordine degli avvocati di Crotone;

Professionalità del geometra nelle perizie di riconfinazione:
Relatore: geom. Bruno Razza, membro del Consiglio nazionale geometri e geometri laureati;

Tipologie di riconfinazione; tolleranze e criticità; applicazioni pratiche ed esempi di riconfinazioni
Relatore: geom. Carlo Cinelli del Collegio geometri e geometri laureati della provincia di Pistoia;

Sofware per le riconfinazioni e la georeferenziazione delle mappa d’impianto
Relatore: geom. Gianni Rossi della ditta Tecnobit srl

Concetti di confinazione e riconfinazione; legami tra aspetti tecnici e giuridici dell’azione di regolamento dei confini
Relatore: geom. Gianni Gualandi del collegio geometri e geometri laureati della provincia di Bologna.

***Chiusura lavori*: geom. Massimo Castagnini, coordinatore commissione catasto del Collegio dei geometri e geometri laureati.**

collegio di crotone

"Seminari di alta formazione sui lavori pubblici alla luce del nuovo codice degli appalti servizi e forniture"
12, 19 e 26 giugno 2009

La materia dei lavori pubblici è stata ridisegnata nella sua interezza nel volgere di circa quindici anni. Questo complesso normativo, teso a riordinare organicamente un settore produttivo la cui regolamentazione affondava le radici nel secolo scorso, misurerà inevitabilmente la sua reale potenzialità innovatrice sulla qualità del progetto e del prodotto finale. Ci troviamo di fronte ad un nuovo corpus normativo nel settore dei lavori pubblici e questo apre, evidentemente, ampi spazi per l'organizzazione del processo edilizio essendosi spostate le tensioni degli operatori dalle questioni di principio a quelle operative, come sottolinea l'attenzione espressa dalla stessa Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici attraverso vari determinazioni. Certamente il legislatore ha creduto di individuare proprio nelle modalità previste per l'appalto e nel nuovo ruolo assegnato alla committenza nelle varie fasi del processo le condizioni che più di altre impongono al progettista, all'appaltatore e quindi alla stazione appaltante di considerare la fase progettuale come approfondita esecutiva, cantierabile e pressoché immutabile.

Pertanto, il collegio dei Geometri, l'Ordine degli Architetti e l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Crotone nelle giornate del 12, 19 e 26 giugno scorse, hanno organizzato Seminari di Alta Formazione sui Lavori Pubblici alla luce del Nuovo Codice degli Appalti Servizi e Forniture. Relatore magistrale è stato il prof. Arch Francesco Suraci dell'Università Mediterranea di Reggio Calabria.

I lavori si sono svolti secondo il seguente programma:

1. Dalla programmazione alla gestione dell'opera pubblica. (12 giugno 2009 - ore 9,00)
2. Il RUP compiti e responsabilità nell'ambito del processo edilizio e la validazione del progetto. (19 giugno 2009 - ore 9,00)
3. La contabilità a corpo e a misura nelle opere pubbliche. Stazione appaltante e Impresa: i diversi ruoli rispetto alla fondatezza della riserva: l' "onus probandi". (26 giugno 2009 - ore 9,00)

Obiettivi e finalità dei seminari:

a) Definire il processo edilizio visto come quella catena di azioni e di relazioni (tecnologie di processo) che portano dall'idea progettuale all'opera compiuta e alla sua gestione, e ne affronta l'attuale assetto: tanto le recenti modifiche del quadro normativo, quanto il dato per cui il progettista non è più – come in passato – figura in grado di seguire e controllare le singole fasi che conducono alla realizzazione dell'opera, rendono necessario che l'intero processo sia progettato.

Devono così essere definiti con precisione sia i compiti dei protagonisti del processo, di tutte quelle figure, cioè, che contribuiscono alla realizzazione dell'opera, sia gli adempimenti e i controlli che caratterizzano ogni singola fase;

b) "Disegnare" nuovi possibili "scenari" nell'ambito del processo programmatorio mettendo a fuoco il nuovo ruolo della Committenza pubblica nel quadro dell'attuale apparato normativo perseguendo l'esigenza di "Qualificare la Committenza" e definire il significato anche culturale che può e deve assumere oggi l'opera pubblica attraverso lo sviluppo delle seguenti tematiche.

Il nuovo contesto normativo si caratterizza per la centralità della figura del RUP, il quale deve assolvere a una molteplicità di compiti, in particolare, relativamente alla gestione dei rischi legati alla fase di progettazione. Le Stazioni Appaltanti hanno l'obbligo, prima di affidare i lavori, di verificare la rispondenza dei progetti ai requisiti applicabili e alla normativa vigente con l'obiettivo essenziale di ridurre i rischi nella gestione dell'appalto. La responsabilità della verifica e validazione dei progetti viene affidata direttamente al RUP. Per adempiere a questo compito, il RUP si può avvalere del supporto di un Organismo di Controllo.

Questo organismo deve essere accreditato in base alla norma UNI CEI EN 45004. Il controllo tecnico ha tra l'altro, come obiettivo:

a) l'eliminazione degli errori e delle omissioni che rendono il progetto inadeguato a rispondere alle esigenze in funzione delle quali è stato concepito;

b) l'annullamento del rischio di varianti in corso d'opera e delle relative conseguenze tecniche, amministrative ed economiche;

c) il controllo totale dei tempi e dei costi di realizzazione, gestione e manutenzione dell'edificio;

d) la minimizzazione dei costi di assicurazione per responsabilità civile del progettista e per polizze indennitarie decennali del costruttore.

geom. Anselmo Papaleo

Parte Prima

L'evoluzione normativa, l'analisi ed il principio della sostenibilità

Nel novembre del 2006 la Regione Calabria ha approvato le Linee Guida della pianificazione regionale e lo schema base della carta regionale dei luoghi in attuazione della legge urbanistica regionale n. 19 del 16/04/2002.

collegio di crotone

È iniziata, pertanto, quella che in molti definiscono la stagione dell'urbanistica riformista (pianificazione orizzontale), che dovrà travolgere la vecchia normativa regionale attraverso l'attuazione dei suoi fondamenti: la sostenibilità, la sussidarietà e la partecipazione.

L'entrata in vigore della norma ha, ovviamente, generato un certo fermento all'interno delle amministrazioni locali, delle Università regionali, degli Ordini e dei Collegi professionali in considerazione degli adempimenti correlati e delle attività disciplinari e formative conseguenziali.

Perciò intendiamo riproporre ed analizzare i contenuti delle Linee Guida, dei principi e dei riferimenti (parte prima), dei tematismi e degli approfondimenti (parte seconda), stimolare una discussione che, in primo luogo, coinvolga gli attori di questa trasformazione, che la norma regionale individua chiaramente (partecipazione, informazione, conferenze, urban center), e, con abilità, dall'attività di questi, farne veicolare gli effetti e le ricadute perché anche al livello della comunità si percepisca l'incidenza dall'attuazione normativa, constato che questo evento, oltre alle implicazioni di natura urbanistica in senso stretto, rappresenta una straordinaria occasione di riflessione su alcuni principi consacrati dal trattato comunitario dell'Unione Europea, laddove stabilisce (art. 174): "*la politica della Comunità in materia ambientale contribuisce a perseguire gli obiettivi della salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, della protezione della salute umana e dell'utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali e che essa deve essere fondata sul principio della precauzione ed, ancora, allorquando prevede (art. 6) che le esigenze connesse con la tutela dell'ambiente devono essere integrate nella definizione delle politiche e delle azioni comunitarie, nella prospettiva di promuovere lo sviluppo sostenibile".*

In questa prima parte analizzeremo la definizione ed il significato che le linee guida attribuiscono al concetto di sostenibilità, rimanderemo ad una successiva pubblicazione la trattazione dei temi della sussidarietà e della partecipazione e concluderemo considerando il nuovo sistema della pianificazione comunale che si concretizza con la redazione del Piano Strutturale Comunale (PSC), del Regolamento Edilizio e Urbanistico (REU) e del Piano Operativo Temporale (POT).

Giova allo scopo riprendere l'esperienza del Collegio dei Geometri di Crotone, che nell'aprile scorso, con il patrocinio e la sensibilità mostrata dalla Provincia di Crotone e da AbitCoop Calabria, ha portato a convegno il tema della sostenibilità, in cui, tra le altre, sono state rappresentate le esperienze amministrative dei Comuni di Follonica, di Bomarzo (VT) e della Provincia di Bologna attraverso l'attuazione di procedure (EMAS) basate sul concetto di sviluppo sostenibile, torna utile riprendere l'espressione di sviluppo sostenibile secondo quanto postulato dal "Rapporto Brundtland" del 1987 nel quale viene definito come "*lo sviluppo capace di soddisfare i bisogni del presente senza compromettere le capacità delle future generazioni di soddisfare i propri bisogni.* In tale direzione il presidente dell'ANAB (Associazione Nazionale Architettura Bioecologica) ha introdotto su alcune tematiche aderenti al concetto di sostenibilità quali: la salute dell'uomo e del territorio, l'umanesimo dell'architettura, l'uomo al centro dello sviluppo.

Rimarcando i contenuti delle Linee Guida in cui si definisce che "La pianificazione concorre quindi a determinare i livelli di qualità urbana in termini di benessere, salubrità, efficienza, sicurezza ed equità degli interventi antropici, nonché i livelli accettabili della pressione dei sistemi insediativo e relazionale sull'ambiente naturale", la nostra attenzione è rivolta, ovviamente, al principio ispiratore: la sostenibilità.

Nei fondamenti della Legge Urbanistica, si apprezza la seguente definizione: "La sostenibilità ambientale, sociale, economica e territoriale è assunta quale paradigma fondamentale delle politiche e della pianificazione del territorio calabrese". Inoltre, nella prima parte delle L.G., si chiarisce: *"Il fatto che gli obblighi di tutela e di protezione dell'ambiente siano talmente penetranti e preponderanti da condizionare anche i poteri di pianificazione urbanistica delle regioni e degli enti locali, è confermato da alcune recenti pronunce della Corte Costituzionale intervenute successivamente alla legge costituzionale n. 3 del 2001 di riforma del titolo quinto della parte seconda della Costituzione".*

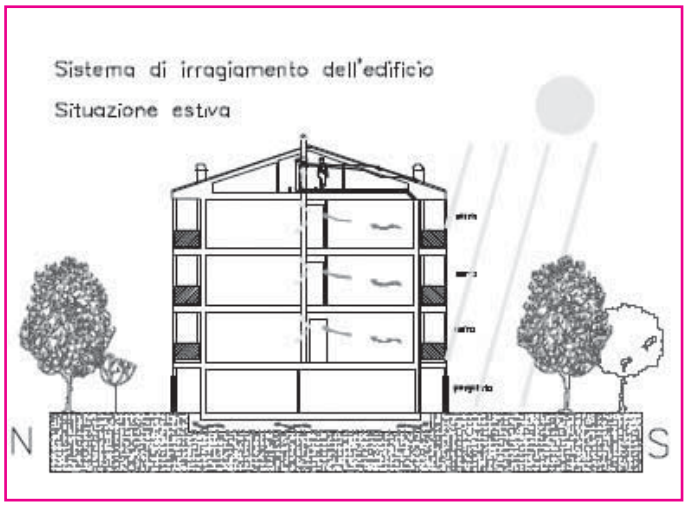
collegio di crotone

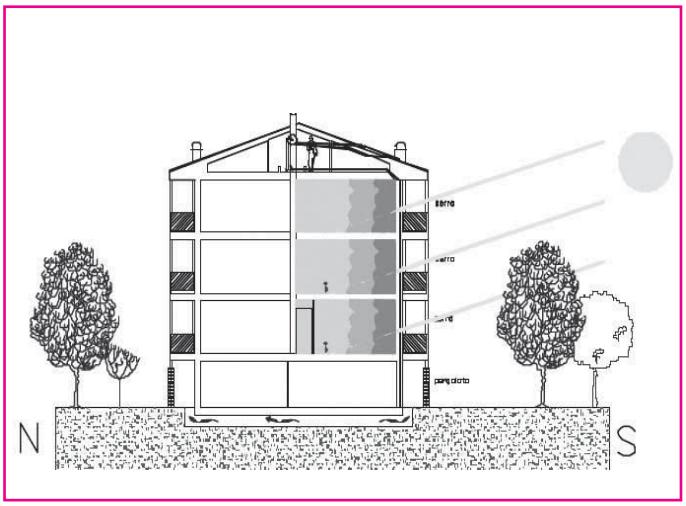
La pianificazione urbanistica, secondo l'enunciazione delle L.G., ha dunque tra i suoi compiti essenziali quello di regolare il consumo consapevole delle risorse naturali e ambientali del territorio di riferimento, assicurandone un uso prudente ovvero la ricostituzione per garantirne la disponibilità e la durevolezza.

L'azione di riqualificazione intende promuovere azioni di sviluppo sostenibile che muovono dalla valorizzazione delle risorse dei diversi ambienti locali regionali.

In definitiva, secondo i contenuti delle L.G., "***la pianificazione territoriale viene intesa come un complesso di operazioni mirate a determinare un adeguamento spaziale e temporale dello sviluppo della regione, comprensivo degli aspetti ambientali, socio-economici, tecnici e culturali, con lo scopo di migliorare le condizioni di vita della popolazione nel suo insieme ed in equilibrio con le risorse disponibili***. La complessità di tale operazione risulta subito evidente. Un sistema di pianificazione, di controllo e di gestione, che possa sostenere l'integrazione delle questioni ambientali ai diversi livelli di pianificazione, è da costruire con l'attivazione e l'attuazione di azioni da svilupparsi in molte direzioni, in contemporanea e in reciproca relazione, utilizzando il supporto normativo innovativo creato dalla legge.

La sollecitazione più forte che si avverte è un forte impegno di rinnovamento a livello culturale.





A livello disciplinare, qualità sociale e sviluppo sostenibile costituiscono, invece, i termini problematici sui quali si misura la rifondazione teorica e operativa di tutte le discipline relative al territorio. Il carattere sistemico del territorio rende necessario il superamento della tradizionale divisione "per compartimenti stagni" delle discipline connesse e l'affinamento di adeguate metodologie di elaborazione e valutazione progettuale, nonché di gestione dell'uso delle risorse, che, nella prospettiva di approccio "transdisciplinare", renda possibile, con l'utilizzazione di un linguaggio comune, una pianificazione che sia il portato di una logica e di una impostazione disciplinari integrate e sia quindi contemporaneamente una pianificazione urbanistica, territoriale e ambientale.

Per l'elaborazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, pertanto, il ricorso a equipe multidisciplinari in cui siano presenti anche le competenze giuridiche, storiche, paesaggistiche, della conservazione, della valutazione economica oltre che quelle geologiche e agronomico- forestali, diventa raccomandabile.

Uno dei problemi che richiede immediata e particolare attenzione è quello relativo alla conoscenza dei sistemi territoriali-ambientali. La legge regionale riconosce che "*la pianificazione territoriale ed urbanistica si fonda sul principio della chiara e motivata esplicitazione delle proprie determinazioni. A tal fine le scelte operate sono elaborate sulla base della conoscenza, sistematicamente acquisita, dei caratteri fisici, morfologici ed ambientali del territorio, delle risorse, dei valori e dei vincoli territoriali anche di natura archeologica, delle utilizzazioni in corso, dello stato della pianificazione in atto, delle previsioni dell'andamento demografico e migratorio, nonché delle dinamiche delle trasformazioni economico sociali, e sono definite sia attraverso la comparazione dei valori e degli interessi coinvolti, sia sulla base del principio generale della sostenibilità ambientale dello sviluppo*" (art. 3 L.R. n. 19/02).

L'affermazione dei principi di sostenibilità nell'azione di piano si compie anche con efficaci azioni di tutela e valorizzazione dei caratteri paesaggistici. L'integrazione tra pianificazione del territorio e del paesaggio, insieme al completamento della filiera di strumentazione riferita direttamente a quest'ultimo, costituiscono infatti uno dei motivi principali della legge urbanistica regionale.

La Regione Calabria ha accolto questa sfida ed ha creato un quadro normativo per affrontarla anche a livello della pianificazione urbanistica e territoriale assegnando ai Comuni, nel bacino delle loro competenze, un ruolo centrale che si concretizza attraverso la procedura di stesura del Piano Strutturale Comunale che, come vedremo in seguito, è sintesi delle azioni che sono alla base del concetto della sostenibilità.

Il principio di sostenibilità ispira gli obiettivi generali della pianificazione territoriale ed urbanistica (art. 3 comma 2), ovvero:

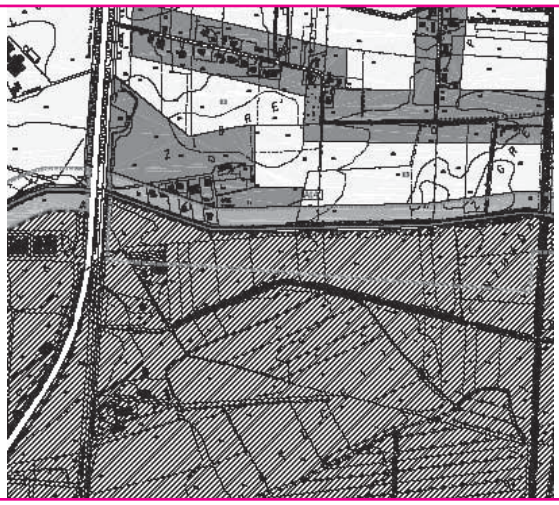
- promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;

collegio di crotone

- assicurare che i processi di trasformazione preservino da alterazioni irreversibili i connotati materiali essenziali del territorio e delle sue singole componenti e ne mantengano i connotati culturali conferiti dalle vicende naturali e storiche;
- migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;
- ridurre e mitigare l'impatto degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali;
- promuovere la salvaguardia, la valorizzazione ed il miglioramento delle qualità ambientali, architettoniche, culturali e sociali del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente, finalizzati anche ad eliminare le situazioni di svantaggio territoriale;
- prevedere l'utilizzazione di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione.

Appare, pertanto, definitivamente conclusa la stagione del vecchio PRG la cui soluzione è stata quasi una elaborazione delle dinamiche demografiche e quindi la mera regolamentazione delle attività edilizia in relazione alla domanda e all'offerta di questo settore economico ed è evidente che l'elaborazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, obbliga il ricorso a equipe multidisciplinari in cui siano presenti anche le competenze giuridiche, storiche, paesaggistiche, della conservazione, della valutazione economica oltre che quelle geologiche e agronomico- forestali, diventa raccomandabile."

Alcuni stralci del PRG di Crotone



Di più, la dissertazione sulla sostenibilità implica, da una parte, che gli enti locali dovranno avviare attività e percorsi amministrativi ispirati ai principi sopradetti, che incidano a livello culturale e che segnino l'inizio di una fase radicalmente nuova, che determinino una inversione di tendenza: subito dopo possono essere avviate le attività urbanistiche in senso stretto (PSC, REU, POT), che restano prerogativa delle amministrazioni, secondo gli indirizzi politici dell'epoca; dall'altra parte, gli ordini professionali e le associazioni categoria dovranno tradurre le implicazioni normative orientando i propri professionisti verso quelle attività formative che quasi sempre sono le università pertinentemente ad offrire.

geom. Anselmo Papaleo

Parte Seconda

La sussidarietà, la partecipazione e la concertazione

Adottiamo la definizione data dalle linee guida secondo cui il termine "*sussidiarietà*" consiste nella delega, ai livelli più prossimi all'elettorato, del maggior numero possibile di competenze.

In tale visione un potere viene "presidiato" fino alla surroga dall'alto, allorché non riesce ad esercitare in pieno le proprie competenze.

Il principio di sussidiarietà significa perciò che là dove un determinato livello di governo non può efficacemente raggiungere gli obiettivi proposti e questi sono raggiungibili in modo più soddisfacente dal livello di governo sovraordinato (lo Stato nei confronti della Regione, o l'Unione europea nei confronti degli stati nazionali) è a quest'ultimo che spetta la responsabilità e la competenza dell'azione.

L'articolo 4 della Legge urbanistica afferma che:

Sono demandate ai Comuni tutte le funzioni relative al governo del territorio non espressamente attribuite dall'ordinamento e dalla presente legge alla Regione ed alle Province, le quali esercitano esclusivamente le funzioni di pianificazione che implicano scelte di interesse sovracomunale.

Per quanto attiene il livello comunale il principio di sussidiarietà deve coniugarsi con quello parallelo di autonomia locale. In virtù di tali principi il vecchio sistema a carattere gerarchico (Regione, Provincia, Comune), nel quale l'istituzione di livello supe-

collegio di crotone

riore detta le norme a quello di livello inferiore viene sostituito con un sistema a carattere cooperativo e reticolare in cui ogni livello istituzionale è responsabile in maniera autonoma per la pianificazione del proprio territorio, ma concorre alla costruzione condivisa di obiettivi e strategie comuni.

Gli strumenti principali che debbono consentire e garantire la cooperazione ed il dialogo fra i livelli istituzionali sono previsti ed elencati dalla legge e sono: *la conferenza di pianificazione*, *la conferenza dei servizi*, *l'accordo di programma* (artt. 13, 14, 15).

La novità è rappresentata dal fatto che, mentre nella precedente visione gerarchica l'approvazione dei piani comunali era prerogativa della Regione, oggi l'approvazione dei piani a scala comunale tocca al comune stesso, sentito il parere e le osservazioni degli enti sovraimposti.

Uno dei difetti del sistema in vigore prima della legge 19/02 era rappresentato dal fatto che non esistevano piani territoriali a scala regionale e provinciale, per cui l'approvazione dei PRG avveniva sulla base di un principio di conformità alle norme ed alla legislazione urbanistica regionale. In assenza di piani urbanistici di livello superiore (QTR, PTCP) la conformità era spesso dettata da principi e regole arbitrarie e discrezionali, affidate a Uffici tecnici regionali, Soprintendenze ecc..

Il nuovo sistema introdotto dalla legge assegna l'intera responsabilità della pianificazione comunale ai comuni che approvano i piani sulla base di una valutazione di coerenza del piano stesso con il livello di pianificazione provinciale e regionale. Questo rende tutto più certo ed oggettivo il ruolo di controllo che gli enti locali superiori esercitano su quelli di livello inferiore; pertanto, osservazioni, prescrizioni e direttive potranno venire ai comuni da enti regionali e provinciali solo sulla base di oggettivi riscontri negativi, ovvero di incoerenze fra le previsioni del piano comunale e quelle del Quadro Territoriale Regionale (QTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

L'obiettivo della Legge urbanistica regionale n. 19 del 2002, che all'art. 4 si occupa del principio di sussidiarietà, è quindi volto a stabilire un equilibrio tra autonomia e sussidiarietà, cioè tra le esigenze di decentramento delle funzioni amministrative e la volontà di delegare le competenze a quello tra gli enti più vicini al cittadino che è maggiormente in grado di raggiungere gli obiettivi prefissati.

La partecipazione e la concertazione

La partecipazione attiva e consapevole dei cittadini, singoli ed associati, delle imprese e delle associazioni culturali e sociali alle scelte relative all'ambiente di vita e di lavoro, è uno dei principi su cui si fonda lo sviluppo sostenibile e uno dei principi ispiratori della legge urbanistica regionale (art. 2) che tra l'altro afferma:

1. Nei procedimenti di formazione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica sono assicurate:

a) la concertazione con le forze economiche e sociali nonché con le categorie tecnico-professionali, in merito agli obiettivi strategici e di sviluppo da perseguire;

b) le specifiche forme di pubblicità per la tutela degli interessi coinvolti, anche diffusi;

2. Nell'ambito della formazione degli strumenti che incidono direttamente su situazioni giuridiche soggettive, deve essere garantita la partecipazione dei soggetti interessati al procedimento, attraverso la più ampia pubblicità degli atti comunque concernenti la pianificazione

In questo quadro un ruolo fondamentale è svolto dalla scala comunale, perché è proprio alla scala dei singoli comuni, molto più che alla scala regionale o provinciale, per ovvie ragioni di carattere dimensionale, che può essere garantita una partecipazione diretta dei cittadini senza la mediazione di forme di rappresentanza.

È per questa ragione che alla scala comunale si guarda con particolare attenzione allo sviluppo di forme di partecipazione attive e consapevoli.

La partecipazione dei cittadini alle procedure di formazione degli strumenti urbanistici alle varie scale, non può pertanto essere vista ed attuata come l'ennesima incombenza burocratica ma come un prezioso ed indispensabile strumento per:

- utilizzare l'enorme bagaglio di conoscenze che può venire dal tessuto sociale, dai saperi che esso esprime, dalla sua cultura;
- costruire scelte condivise, ovvero norme e regole condivise, il che renderà più semplice la loro applicazione e di conseguenza l'attuazione del piano;
- coinvolgere attivamente i privati (associazioni, imprese, volontariato, cittadini) nel finanziamento, nella progettazione e gestione di infrastrutture e servizi pubblici;
- costruire e rafforzare il senso di identità e di appartenenza, il senso di comunità che nasce della "conoscenza" del proprio luogo, della sua storia, dalla consapevolezza che il luogo in questione sia il prodotto di decisioni a cui la comunità ha partecipato.

Perché la partecipazione sia attiva e consapevole occorre che chi partecipa sia informato; l'informazione è la premessa indispensabile alla partecipazione. Senza informazione, senza conoscenza dei problemi la partecipazione rischia di trasformarsi in manipolazione e captazione del consenso.

È indispensabile, pertanto, che i comuni siano adeguatamente attrezzati per garantire una corretta ed ampia informazione ai cittadini ed alle imprese su tutti i temi e i progetti relativi alle trasformazioni della città, dell'ambiente e del territorio. La legge, infatti, impone che:

"Ogni Comune, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, individua un apposito luogo della casa comunale, immediatamente accessibile al pubblico ovvero sul prospetto principale della stessa, nel quale sono affisse in modo visibile

collegio di crotone

per trenta giorni continuativi, le comunicazioni degli atti e provvedimenti adottati in merito all'attività edilizia ed urbanistica in corso nel territorio comunale. Nelle predette comunicazioni sono contestualmente indicate le modalità per accedere al testo integrale degli atti e provvedimenti" (art. 2 comma 3).

Questa semplice incombenza burocratica non si può pensare rappresenti "la partecipazione"; essa rappresenta il minimo necessario previsto per legge. La partecipazione è bene altra cosa; deve coinvolgere i cittadini, singoli ed associati, in tutte le fasi di redazione e formazione del piano: dalla costruzione del quadro conoscitivo, sino all'approvazione del progetto definitivo.

Occorre, dunque, che i comuni si attrezzino in tal senso, mettendo in atto tutte le misure necessarie a favorire ed incentivare la partecipazione dei cittadini singoli, delle imprese e delle associazioni, quali:

- l'elaborazione di documenti sintetici ed esplicativi degli atti e degli strumenti di pianificazione in corso di elaborazione, redatti in forma semplice da diffondere in copia cartacea o mediante appositi siti Web, accessibili al pubblico;
- la realizzazione di un sito Web in cui tali documenti siano consultabili e nel quale i cittadini possano esprimere opinioni ed osservazioni in proposito;
- l'organizzazione di assemblee, incontri, dibattiti, se necessario anche articolati nei diversi quartieri;
- attrezzarsi con appositi luoghi in cui i cittadini possano recarsi, come i Laboratori permanenti di partecipazione alla scala comunale (*urban center*) o a quella di quartiere (*Laboratorio permanente di quartiere*) in grado di garantire una informazione ed un dialogo costanti fra cittadini ed amministrazione (comma 6 art. 11 L.R. 19/02).

Se la partecipazione dei cittadini diverrà una delle principali preoccupazioni delle amministrazioni sarà possibile ottenere i migliori obiettivi nel processo di pianificazione, in quanto esso sarà condiviso su una ampia e diffusa conoscenza dei problemi, delle risorse, dei bisogni, delle aspirazioni esistenti e le sue scelte saranno più facilmente attuabili perché condivise e riconosciute proprie dalla stragrande maggioranza dei cittadini.

In ultimo, ma forse più importante di qualsiasi altra considerazione per la nostra regione, la partecipazione ed il controllo attraverso di essa del processo decisionale da parte dei cittadini, è garanzia di trasparenza del processo stesso; questo, in una regione come la nostra, rappresenta uno strumento fondamentale contro il collusivismo politica-malaffare e le infiltrazioni della delinquenza organizzata.

geom. Gennaro Bagnato

PARTE TERZA

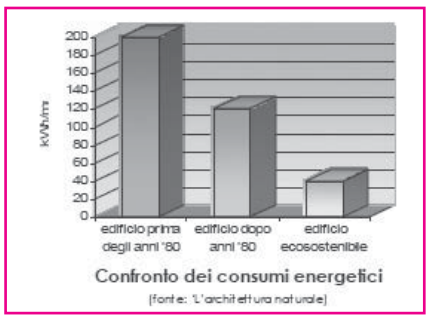
Gli strumenti del sistema della pianificazione comunale

Le Linee Guida individuano con precisione gli strumenti della pianificazione al livello dei Comuni. La loro definizione concettuale presuppone la conoscenza di ulteriori argomentazioni e rende obbligatoria un'azione amministrativa più corale all'interno dei singoli comuni ma anche tra i comuni stessi.

In altri termini gli strumenti della pianificazione non rispondono all'impostazione vincolistica tradizionale ma sono concepiti per valutare le trasformazioni indotte sull'ambiente e sull'uomo in specie dalle attività edilizie.

A questo proposito il "Codice Concordato di raccomandazioni per la qualità energetico-ambientaledi edifici e spazi aperti", redatto con la consulenza dell'Avvocatura Generale dello Stato, favoriva l'introduzione di criteri energetico-ambientali nei Regolamenti Edilizi ispirate ai principi di Agenda 21 e della Carta di Aalborg, è indirizzato principalmente agli enti locali in considerazione della centralità del loro ruolo nella promozione dello sviluppo sostenibile considerando il peso rilevante del settore civile (abitativo, commerciale e dei servizi) se si considera che un terzo delle emissioni di gas serra è imputabile a questo settore.

Un esempio di edificio sostenibile



L'interpretazione che le L.G. forniscono della Legge urbanistica sono uno strumento per valutare l'evoluzione normativa ma favoriscono la comparazione in chiave critica con le vecchie metodologie di pianificazione.

Tant'è che il sistema di pianificazione comunale viene presentato "molto più complesso del precedente articolato nel binomio Piano regolatore – Piani attuativi. In questo senso occorre anche dire che la nuova Legge urbanistica regionale supera la visione esclusivamente urbanistico – normativa della vecchia Legge dell'agosto del 1942, che faceva uso solo di strumenti regolativi (Piano

regolatore appunto) finalizzati al controllo sull'uso del suolo, ma non dava ai comuni strumenti per intervenire concretamente sul territorio, attivando le risorse necessarie a realizzare le previsioni dei piani".

La nuova Legge urbanistica si propone di superare questo macroscopico limite, che ha segnato spesso il fallimento di numerosi piani regolatori, e costruisce un sistema di pianificazione più complesso ed articolato nel quale gli strumenti normativi sono affiancati da piani con carattere operativo strategico. Non dunque solo il controllo delle azioni che si attivano spontaneamente nel territorio, ma anche strumenti a carattere programmatico in grado di consentire alla pubblica amministrazione di formulare propri obiettivi e di traguardarli attraverso la programmazione temporale ed economica degli interventi, coinvolgendo in tale processo anche le risorse private che, nel rispetto degli interessi legittimi della proprietà, consentono comunque si indirizzare tali risorse anche al perseguimento di obiettivi comuni e collettivi. Quello di un nuovo rapporto fra pubblico e privato, nel quale tutti concorrono in forma concertata e negoziale, al raggiungimento di finalità comuni, è uno degli elementi più qualificanti della nuova legge urbanistica regionale.

Il vecchio PRG, infatti, viene sostituito da un sistema più articolato di pianificazione che opera su due livelli, quello strutturale e quello operativo, introducendo accanto al Piano Strutturale Comunale il Piano Operativo Temporale (e numerosi altri strumenti a carattere operativo e negoziato). Abbiamo usato il termine accanto, relativamente al POT, perché sebbene il POT segua in ordine temporale il PSC e lo attui (art. 23), esso tuttavia non va visto come un mero strumento attuativo del PSC, né confuso con i Piani Attuativi Unitari, stante appunto il suo carattere operativo e programmatico che ne fa, in qualche misura uno strumento integrativo del PSC.

Al vecchio sistema di pianificazione comunale centrato su Piani generali e piani attuativi si è sostituito, pertanto, l'attuale e più articolato sistema comprendente:

- Piano strutturale comunale: Interessa l'intero territorio comunale e ha valore a tempo indeterminato; oltre che *strumento urbanistico a carattere normativo – regolativo* (che si esercita prevalentemente attraverso l'annesso Regolamento Edilizio ed Urbanistico) il PSC è anche uno strumento di *promozione dello sviluppo locale* (a carattere strategico) e di *indirizzo ed orientamento per quanto riguarda l'assetto del territorio* (carattere strutturale). Esso infatti individua **in linea generale** le aree per la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture pubbliche di **maggiore rilevanza,** le aree destinate ad impianti produttivi, le aree destinate a funzioni **insediative**, potendo demandare (a seconda delle classi dei comuni – grandezza e importanza strategica) in quest'ultimo caso ad una fase successiva (POT e PAU) la definizione delle specifiche funzioni (residenza, verde, parcheggi, terziario, servizi generali, ecc..). All'interno del PSC si definiscono i criteri e le norme generali della perequazione.

- Regolamento Edilizio ed Urbanistico: È strumento annesso e quindi integrato e complementare al P.S.C.; esso ha carattere normativo - regolativo e detta le regole relative alle porzioni di territorio dove si può intervenire in forma diretta (aree urbane già infrastrutturate) e a quelle (ambiti specializzati), individuate nel PSC, dove sono necessarie successive fasi di pianificazione. Definisce inoltre parametri e standard edilizi ed urbanistici, di carattere igienico – sanitario nonché le procedure amministrative per la realizzazione degli interventi;

Piano Operativo Temporale: Rappresenta una innovazione sostanziale della nuova Legge urbanistica. È un piano a carattere operativo – programmatico destinato a iniziative pubbliche (deve essere infatti correlato con il bilancio pluriennale comunale ed il programma comunale delle opere pubbliche) ed ha validità limitata ad un arco di 5 anni (mai comunque superiore alla durata dell'Amministrazione che lo redige). Interessa prevalentemente ambiti specializzati di pianificazione quali nuovi impianti urbani e zone di riqualificazione, nonché gli interventi di esclusiva competenza pubblica. Il POT all'interno di iniziative che vedano coinvolti anche interessi privati può, senza che ciò costituisca variante dimensionale al PSC (né ai diritti con questo acquisiti), apportare variazioni alla distribuzione delle capacità edificatorie (mobilità dei diritti acquisiti) fra comparti perequativi individuati.

È chiaro, a questo punto, che le tradizionali attività di pianificazione, ad ogni livello, subiscono uno stravolgimento e che, pertanto, occorre avviare puntuali e dettagliate attività ricognitive e conoscitive del territorio attraverso le moderne metodiche e tecnologie (GIS) per favorire e rendere possibile l'interscambio tra i soggetti interagenti nei processi di pianificazione e, specificatamente, tra la Regione, le Province ed i Comuni.

I tal senso un riferimento è sicuramente il P.T.C.P. della Provincia di Crotone. Ispirato ai concetti della sussidarietà, della partecipazione e della sostenibilità secondo i contenuti delle sue linee guida e supportata da una fitta attività concertativa e di partecipazione. Inoltre, nell'ambito delle attività dell'ufficio di piano, si è dato avvio, in attuazione del protocollo d'intesa stipulato nel 2005 con la Regione Calabria, alla procedura per la costituzione del portale cartografico provinciale che sicuramente rappresenterà una risorsa per tutti i comuni della Provincia per le attività di pianificazione (PSC o PSA), di controllo (piani di protezione civile, catasto incendi, ecc.) e di gestione (sportello unico edilizia e sportello unico attività produttive).

geom. Anselmo Papaleo

collegio di crotone

Espansione urbana e analisi demografica della città di Crotone dal secondo dopoguerra ad oggi.

Nel corso degli anni cinquanta, nonostante la Riforma Agraria e le opere di urbanizzazione di base realizzate dalla Cassa per il Mezzogiorno, che permisero una trasformazione profonda ed irreversibile del tradizionale paesaggio urbano e sociale, le campagne del Crotonese e del Marchesato non riuscivano a stabilizzare e a trattenere la popolazione rurale. La scarsa produttività naturale delle risorse agricole, asperità dei luoghi e le modeste capacità di produrre reddito in loco spingevano gruppi sempre più consistenti di braccianti e disoccupati dell'entroterra agricolo all'esodo verso la pianura e le marine.

Massicce quote di lavoratori dell'hinterland si riversarono nella città di Crotone, nella speranza di trovare lavoro e reddito per sé e per la famiglia. Effettivamente, Crotone a quei tempi presentava diversi prerequisiti che la rendevano una città fortemente attrattiva per coloro che non possedevano né lavoro, né redditi monetari a sufficienza. Di conseguenza, la città ebbe una crescita rapida per la progressiva immissione di immigrati provenienti dal comprensorio, oltre che per il sostenuto incremento naturale dovuto all'alto tasso di natalità.

Nel periodo intercensuario 1951-1971 la popolazione residente in Crotone ebbe un incremento in termini assoluti di 19.042 abitanti e di oltre il 60% in termini relativi. E questo di gran lunga il periodo di maggiore espansione demografica dell'intera storia crotonese dall'Unità d'Italia in poi. Cosicché, nel 1971 Crotone riuscì a superare la soglia dei 50.000 abitanti attestandosi alla posizione di quinta città calabrese per dimensione demografica.

La particolare intensità della crescita dimensionale della città è evidenziata dal fatto che nel 1971 Crotone ospitava un numero di residenti circa 10 volte maggiore di quello ospitato nel 1861, ossia nell'anno dell'Unità d'Italia, contro incrementi pari a 1,7 e 2,5 rispettivamente per la Calabria e per l'Italia.

Pertanto, la rapida crescita demografica, che a partire dal secondo dopoguerra interessò Crotone, fu alla base della progressiva espansione urbanistica e del patrimonio abitativo cittadino, nonché della significativa riconversione del modello economico locale in favore del blocco proprietari fondiari-costruttori edili. Il ciclo edilizio divenne così il nuovo volano della stessa mobilità sociale. Non a caso, parte degli ex latifondisti indirizzò quote rilevanti degli indennizzi ottenuti in seguito agli espropri verso gli investimenti nelle aree edificabili urbane, mentre gli assegnatari di aziende situate nella periferia urbana man mano trasformarono i terreni agricoli in aree edificabili. Né, d'altra parte , il Comune di Crotone tentò di controllare e tanto meno di governare i fenomeni di speculazione fondiaria e la crescita edilizia esplosiva del periodo in questione, dotandosi dei necessari strumenti urbanistici. Anzi, le amministrazioni comunali succedutesi nell'intero ventennio non riuscirono mai ad approvare in via definitiva il Piano Regolatore Generale, tant'è che quest'ultimo fu approvato soltanto nel 1971, sebbene, dati i limiti progettuali e strumentali, già nel 1974 fu nuovamente rivisto tramite l'adozione di una Variante Generale.

Dal punto di vista delle tipologie costruttive è possibile distinguere due differenti periodi. Nel primo, corrispondente agli anni cinquanta, prevalsero decisamente le costruzioni popolari favorite dai provvedimenti di incentivazione dell'edilizia economica e popolare; nel secondo, in corrispondenza degli anni sessanta, l'espansione interessò in particolar modo le costruzioni private realizzate dagli imprenditori locali per il mercato medio-alto.

Gli enti istituzionalmente preposti agli interventi di edilizia economica e popolare furono senza ombra di dubbio i protagonisti dell'espansione edilizia degli anni cinquanta. L'INA Casa costruì ben 300 alloggi, l'IACP circa 200, l'UNRRA circa 190, e l'ISES circa 170, disseminati in piccola parte nel centro urbano e in maniera più diffusa nelle periferie urbane dell'epoca. Alter case popolari vennero realizzate, mediante incentivi pubblici, dalla Montecatini e dalla Pertusola per le proprie maestranze. In contemporanea alla costruzione dei nuovi quartieri popolari ed operai, fu avviata un'intensa politica di infrastrutturazione primaria rivolta a fornire i servizi essenziali alla popolazione residente nelle nuove aggregazioni urbane. Nonostante le disfunzioni e l'insufficienza strutturale di buona parte delle opere pubbliche realizzate, non c'è dubbio che il capitale fisso sociale della città subì in quegli anni un sensibile accrescimento quantitativo.

Come si è accennato in precedenza, negli anni sessanta iniziò un'intensa attività costruttiva da parte di imprenditori edili locali, specie nelle aree più centrali della superficie comunale. Furono innalzati svariati palazzi signorili, che divennero le residenze privilegiate della nuova borghesia, mentre si infittiva cospicuamente la trama urbanistica attraverso costruzioni d'ogni genere e d'ogni aspetto.

Ma l'espansione edilizia, se indubbiamente rappresentò una grande occasione per l'accumulazione rapida e sostenuta di investitori, proprietari fondiari e costruttori, fu anche un'occasione per la crescita del reddito e dell'occupazione di migliaia di lavoratori impiegati in maniera diretta nel settore, oltre che per il complesso delle attività economiche collegate indirettamente al ciclo edilizio locale.

I principali indicatori convergono nel delineare il periodo massimo di sviluppo economico di Crotone nel corso degli settanta. E in quel decennio infatti che l'economia locale raggiunse i picchi del modello di crescita affermatosi nell'immediato secondo dopoguerra, che si incentrava sulla rapida espansione demografica ed abitativa, nonché sull'ampliamento della struttura industriale e delle attività commerciali e finanziarie.

L'edilizia si confermava fra i blocchi produttivi più dinamici. Il patrimonio residenziale continuava ad accrescersi a ritmi elevatissimi: nel decennio 1971-1981 le abitazioni aumentarono di 3.868 unità, pari ad una crescita del 33,4%. Per effetto del maggior numero medio di vani per appartamento delle nuove costruzioni, ancora più elevata risultava l'espansione delle stanze: +20.487, equivalenti ad una crescita di circa il 50%. In tale decennio Crotone visse un momento di particolare sviluppo nei suoi quartieri posti sul lungomare, che incrementarono anche le proprie strutture turistiche.

collegio di crotone

A causa di un incremento demografico (+7.292 abitanti in valore assoluto, pari a +14,3%) molto meno sostenuto di quello edilizio, iniziò ad affacciarsi anche a Crotone il fenomeno delle case non occupate. Queste infatti mentre nel 1971 erano del tutto trascurabili (495 abitazioni in tutto per 1.828 stanze) balzarono nel 1981 a 1.561 abitazioni, con 5.429 stanze. Ora, nonostante sia risaputo che a spiegare la crescita delle abitazioni non occupate concorre in larga misura l'abbandono da parte delle famiglie di case insalubri e fatiscenti per case moderne e funzionali, la dimensione quantitativa della crescita crotonese non sembra possa essere addebitabile esclusivamente a tale fisiologico fenomeno. In realtà, parrebbe verosimile che la dinamica particolarmente accentuata delle abitazioni non occupate sia da interpretare tanto con la dilatazione dei gruppi familiari, imprenditoriali e finanziari pluriproprietari quanto con la produzione fine a se stessa di abitazioni a prescindere dai concreti fabbisogni, quasi a voler cristallizzare in mattoni le ingenti risorse finanziarie accumulate dai costruttori nel corso degli anni precedenti.

Nel corso del periodo intercensuario 1981-1991 Crotone subì un drastico arresto del processo di sviluppo urbano e una decisa riconversione economica verso modelli e sentieri di crescita tipici delle città meridionali burocratiche e dipendenti. Le trasformazioni socio-economiche che interessarono l'intera struttura urbana furono tali per cui si attenuarono i caratteri morfologici specifici dell'originale modello di sviluppo demografico ed economico della città.

Innanzitutto Crotone ridusse fortemente la sua connotazione di città demograficamente attrattiva, come lo era stata ininterrottamente dall'Unità d'Italia fino ai primi anni ottanta del XX secolo.

La rilevazione censuaria del 1991 attribuisce a Crotone poco più di 59.000 abitanti residenti, soltanto 751 abitanti in più (+1,3%) rispetto a 10 anni prima. Nonostante tale stasi demografica, però, il patrimonio edilizio continuò a crescere anche in quel decennio a ritmi molto sostenuti. Infatti, tra il 1981 ed il 1991 lo *stock* abitativo si incrementò di circa 4.000 unità (+25%), arrivando a sfiorare le 20.000 abitazioni.

L'addensamento più rilevante di nuove costruzioni avvenne in contrada Tufolo, dove sorse ex novo un immenso quartiere incentrato per larga parte su ordinati manufatti residenziali serviti da un'ampia trama di larghe strade e dotati di verde attrezzato.

Un'analisi un po' più approfondita dei dati consente però di verificare che la tipologia di gran lunga più dinamica è quella relativa alle case non abitate, che si espandono ad un tasso del 61,4% contro il 21% delle case occupate. Pertanto, anche in questo periodo si accentuò il fenomeno della attività costruttiva finalizzata al mero investimento immobiliare, come d'altronde era già emerso durante il decennio precedente.

Nell'ultimo decennio si assiste ad un trend demografico molto simile al periodo intercensuario precedente, ossia si ha un incremento di circa 1.000 abitanti, superando di pochissimo la soglia dei 60.000 abitanti (in base al più recente censimento ufficiale ISTAT, il comune di Crotone risulta avere una popolazione di 60.010 abitanti).

A fronte però di questo lieve incremento demografico, si continua ad assistere a un'esplosione edilizia ancora più massiccia, che dunque non fa che rafforzare la tesi, valida ancor più ai nostri giorni rispetto al periodo ottanta-primi anni novanta, per cui vi è tuttora in corso un consumo edilizio di suolo urbano quantitativamente non corrispondente alle reali esigenze abitative della popolazione.

Secondo infatti da quanto emerge dall'analisi delle carte tematiche da noi prodotte, si evince una struttura urbana che dal 1959 al 1986 è cresciuta in maniera abbastanza ordinata dal centro urbano propriamente detto, a sud-est in direzione della costa a sud del quartiere Carmine e verso località San Leonardo e Capo Donato (quest'ultimo nei pressi del complesso turistico Casarossa), a nord-ovest lungo la costa verso la zona industriale in direzione della località Passovecchio, a ovest con un quartiere ex novo in contrada Vigna Nova, alle spalle della Stazione, e con l'edificazione di Fondo Gesù, verso sud-ovest con la massiccia espansione edilizia di borgata San Francesco, la creazione di Parco Carrara, del rione Vescovatello, di località Bernabò e l'iniziale ampliamento dei popolosi quartieri Tufolo e Farina.

Confrontando invece la carta tematica relativa all'espansione urbana del 1986 con quella del 2006, si nota che il centro urbano di Crotone continua ad espandersi in maniera vistosa in particolar modo in direzione sud-est lungo il tratto di costa che va dal cimitero a Capo Donato in modo pressocchè ininterrotto, ed ancor più in maniera evidente in direzione sud-ovest, dove si assiste ad una vera e propria esplosione edilizia nel quartiere Tufolo e soprattutto nel quartiere Farina, tanto che si è più volte dato negli ultimi anni a quest'ultimo, data appunto la sua rapida quanto robusta espansione edilizia, il nome non ufficiale, ma analogamente sintomatico del processo in atto, di Crotone 2.

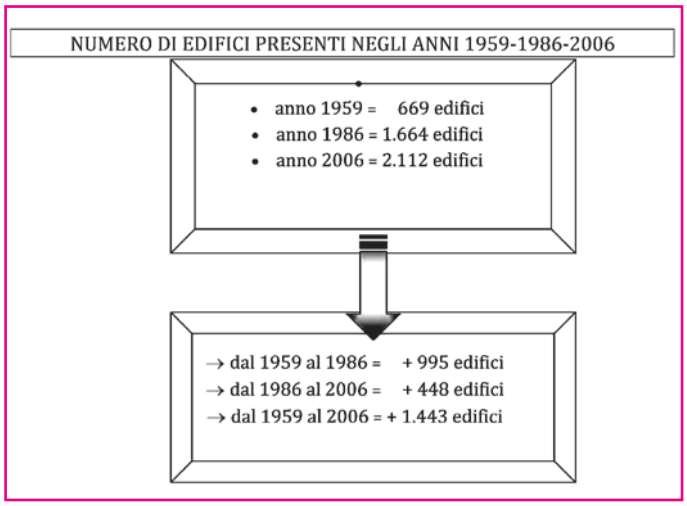
Il Piano Regolatore Generale del 1971

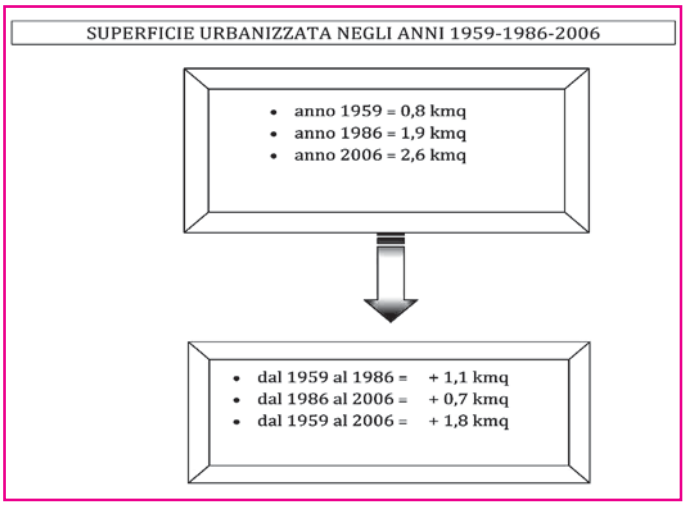
Per tentare di controllare il processo di trasformazione del territorio, nel 1955 l'amministrazione comunale mette in moto il procedimento di elaborazione del Piano Regolatore Generale, reso successivamente obbligatorio da un decreto ministeriale del 1956. Si ha così nel 1955 un primo schema di PRG dovuto all'architetto Antonio Monizzi e nel 1957, un secondo schema dovuto all'architetto Giannico che però viene presto accantonato.

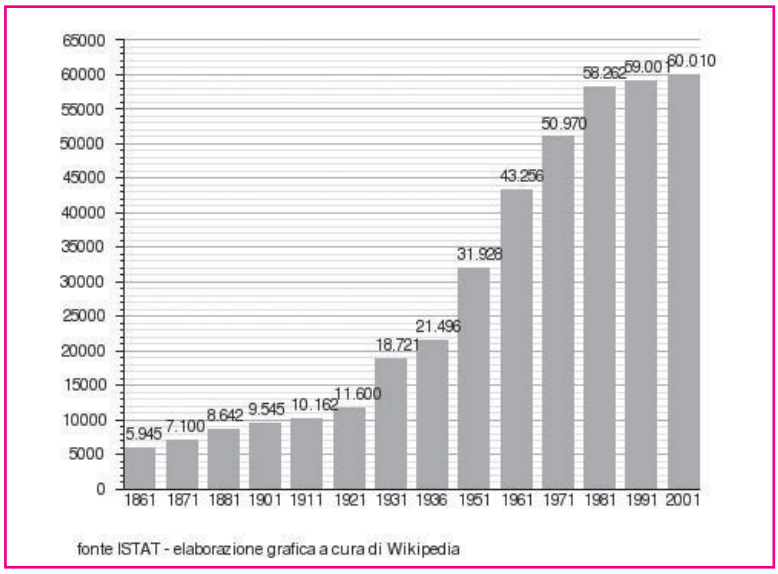
Nel 1964 il consiglio comunale adotta un nuovo PRG, elaborato dall'ingegnere A. Rossetti e dall'architetto G. Volpato. Il Piano definitivamente approvato nel 1971, non riesce però ad evitare la degenerazione di tutti i fattori della rendita, per l'eccessivo dimensionamento, per le densità fondiarie troppo elevate e per la carenza di aree pubbliche destinate a verde e a servizi.

Si rende pertanto necessario approntare nel 1974 una Variante Generale di Piano, redatta dagli ingegneri Baldo de' Rossi e Cleto Morelli, che organizza lo sviluppo urbanistico della città nel quadro dell'assetto territoriale più ampio del comprensorio sub-regionale del Crotonese, adottando criteri che privilegiano da un lato il sistema dei servizi pubblici, e dall'altro la difesa e la valorizzazione della fascia costiera e delle aree collinari.

collegio di crotone


NUMERO DI EDIFICI PRESENTI NEGLI ANNI 1959-1986-2006
anno 1959 = 669 edifici
anno 1986 = 1.664 edifici
anno 2006 = 2.112 edifici
→ dal 1959 al 1986 = + 995 edifici
→ dal 1986 al 2006 = + 448 edifici
→ dal 1959 al 2006 = + 1.443 edifici


SUPERFICIE URBANIZZATA NEGLI ANNI 1959-1986-2006
anno 1959 = 0,8 kmq
anno 1986 = 1,9 kmq
anno 2006 = 2,6 kmq
dal 1959 al 1986 = + 1,1 kmq
dal 1986 al 2006 = + 0,7 kmq
dal 1959 al 2006 = + 1,8 kmq



dott. Giovanni Ranieri
geom. Anselmo Papaleo

II TORNEO REGIONALE DI CALCIO A 5 PER GEOMETRI

Reggio Calabria 26, 27 e 28 giugno 2009

Per il secondo anno consecutivo, la formazione del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Crotone, ha vinto il Torneo Regionale di calcio a 5, organizzato dai colleghi del Collegio di Reggio Calabria.

Il successo, meritato, è maturato con la vittoria di tutte le partite disputate.

Si ringrazia il Collegio di Reggio Calabria per la squisita accoglienza.

Classifica finale :

1. Crotone
2. Catanzaro
3. Vibo Valentia
4. Reggio Calabria

Alla manifestazione non ha preso parte il Collegio di Cosenza.

Il Collegio di Catanzaro si è candidato come promotore per la prossima manifestazione sportiva.

Arrivederci a tutti a giugno 2010.

collegio di vibo valentia

INIZIATIVE E RIUNIONI

dicembre 2008

22 Seduta Consiliare.

gennaio 2009

21 Assemblea dei Presidenti dei Collegi dei Geometri e Geometri Laureati d'Italia a Roma.

29 ore 11.00 presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Vibo Valentia, il Comandante, Dott. Ing. Santo Rogolino, ha tenuto una conferenza stampa sull'attività svolta dal Comando Provinciale nell'anno 2008, l'attività programmata per il 2009 e la presentazione dei nuovi servizi on-line.

febbraio

12 Seduta Consiliare.

13 ore 9.00 presso la "Sala Gianni Versace" del Centro Direzionale di Reggio Calabria ha avuto luogo la presentazione della procedura Pregeo 10 che entrerà in vigore presso tutti gli Uffici dell'Agenzia del Territorio nel mese di giugno 2009.

marzo

10 Workshop CIPAG per il Personale dei Collegi dei Geometri e Geometri Laureati d'Italia.

13 ore 10.00 presso la sala riunioni del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vibo Valentia si è svolto il Seminario sulla Sicurezza nei luoghi di lavoro D.lgs 81/2008 T.U. a cura dell'Azienda Analist Group srl di Mercogliano (AV). Ai partecipanti sono stati assegnati 4 CFP.

18 ore 15.00 presso la sala convegni del Sistema Bibliotecario Vibonese si è svolta la seconda sessione di approfondimento del Seminario formativo "L'Impresa e l'Ispezione del Lavoro dopo la Direttiva Sacconi".

26 ore 15.30 presso l'Assessorato Ambiente e Tutela delle Acque della Regione Calabria si è svolta la riunione sul tema della rivisitazione e integrazione della normativa ambientale della Regione Calabria.

aprile

2 Fiera di Roma "Ecopolis": Assemblea dei Presidenti dei Collegi dei Geometri e Geometri Laureati d'Italia.

6 Seduta Consiliare.

21 ore 15.00 presso la sala convegni del Sistema Bibliotecario Vibonese si è svolta la terza sessione di approfondimento del Seminario formativo "L'Impresa e l'Ispezione del Lavoro dopo la Direttiva Sacconi".

22 ore 16.00 Giornata di formazione professionale Aquapol "Risanamento definitivo delle murature con patologia di umidità di risalita" presso la sala congressi della Biblioteca Comunale di Vibo Valentia. Ai partecipanti è stato rilasciato l'attestato di frequenza sulla tecnologia bio-edile Aquapol con relative brochure informative.

24 ore 17.00 presso la sala conferenze della Biblioteca Comunale di Vibo Valentia si è tenuto il Seminario di aggiornamento "Cosa cambia per la Sicurezza dei cantieri alla luce del D.lgs n. 81/2008". Ai partecipanti sono stati assegnati 3 CFP.

maggio

7 ore 10.30 presso l'Ufficio del Presidente del Tribunale di Vibo Valentia è stato convocato il Comitato per la revisione dell'Albo dei Consulenti Tecnici (iscrizioni e cancellazioni).

22 ore 16.00 presso l'Aula Magna dell'Università della Calabria si è svolto il II° Convegno itinerante sul tema "Soluzioni conformi per pareti e coperture con rivestimenti metallici" organizzato dall'Azienda Profilgronda e l'Associazione Produttori Installatori Lattoneria Edile (PILE). Ai primi 100 iscritti è stata consegnata una copia omaggio del volume "Voci di capitolato – Opere di lattoneria e copertura".

26 ore 15.00 presso la sala convegni del Sistema Bibliotecario Vibonese si è svolta la quarta ed ultima sessione di approfondimento del Seminario formativo "L'Impresa e l'Ispezione del Lavoro dopo la Direttiva Sacconi".

giugno

4 ore 10.00 presso la sala riunioni del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vibo Valentia si è svolta la "Giornata Informativa Cassa di Previdenza" . Sono state affrontate e discusse importanti tematiche CIPAG alla presenza del Presidente e del Delegato CIPAG.

collegio di vibo valentia

AGGIORNAMENTO ALBO PROFESSIONALE

Iscrizioni

Antonio **Pungitore** nato a Zug (Svizzera) il 27.7.1984, iscritto all'Albo al N° 400 dal 22.1.2009, residente in Filadelfia**;**
Rita Immacolata **Caruso** nata a Serra San Bruno (VV) il 4.5.1960, iscritta all'Albo al N° 401 dal 27.1.2009, residente in Serra San Bruno;
Francesco **Pirritano** nato a Vibo Valentia (VV) il 17.3.1982, iscritto all'Albo al N° 402 dal 29.1.2009, residente in Vibo Valentia;
Giuseppe **Tamburro** nato a Vibo Valentia (VV) il 9.5.1984, iscritto all'Albo al N° 403 dal 2.2.2009, residente in Stefanaconi;
Bruno **Zaffino** nato a Vibo Valentia (VV) il 6.10.1978, iscritto all'Albo al N° 405 dal 6.3.2009, residente in Serra San Bruno;
Piergiuseppe **Raffaele** nato a Vibo Valentia (VV) il 4.10.1976, iscritto all'Albo al N° 406 dal 13.3.2009, residente in Ionadi;
Raffaele **Galati** nato a Vibo Valentia (VV) il 30.9.1985, iscritto all'Albo al N° 407 dal 20.3.2009, residente in San Costantino Calabro;
Michele **Gaetano** nato a Vibo Valentia (VV) il 24.12.1978, iscritto all'Albo al N° 408 dal 3.4.2009, residente in Spilinga.

Geometri optanti per la sola iscrizione all'albo non abilitati all'esercizio della libera professione

Smeraldo **Messina** nato a Vibo Valentia (VV) il 19.3.1960, iscritto all'Albo al N° 404 dal 13.02.2009, residente in Vibo Valentia

3ª ASSEMBLEA PRESIDENTI

Roma, 2 aprile 2009

Relazione del geometra Pasquale Barbieri, tesoriere del Collegio di Vibo Valentia

Cari colleghi, illustri presidenti e consiglieri presenti, porgo a tutti voi il mio saluto, il saluto del presidente del consiglio direttivo e di tutti i geometri iscritti al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Vibo Valentia.

Uno sviluppo che soddisfi "i bisogni delle persone esistenti, senza compromettere la capacità delle future generazioni di soddisfare i loro bisogni", si basa sostanzialmente su aree di intervento individuate essenzialmente nelle seguenti: architettura a basso impatto ambientale, acquacoltura eco-compatibile di qualità, agricoltura biologica, biotecnologie sostenibili, difesa del suolo ed utilizzazione delle acque, aree protette e turismo sostenibile, energie rinnovabili e gestione integrata dei rifiuti urbani. Per ognuno di questi ambiti strategici, c'è bisogno di professionalità specifiche e innovative. Così, per quanto riguarda l'architettura a basso impatto ambientale, la specializzazione più gettonata sarà quella del progettista di manufatti edilizi a basso impatto ambientale. A questa figura sarà affidato, tra gli altri, il compito di analizzare i contesti ambientali delle costruzioni, di valutarne la salubrità e l'efficienza energetica e di individuare i vincoli progettuali.

Per questi motivi il Progettista di manufatti edilizi a basso impatto ambientale, il manager di impianti di acquacoltura eco-compatibili, il tecnico della qualità nella filiera dei prodotti biologici, esperto di biotecnologie sostenibili, sono alcune delle professioni che, in un futuro non troppo lontano, saranno tra le più richieste e necessarie in un'economia basata sullo sviluppo sostenibile.

In un campo così delicato come il problema ambientale noi Geometri e Geometri Laureati dovremo cercare di inserirci ricoprendo un ruolo fondamentale che per semplificare potremmo individuare in alcune figure professionali quali ad esempio: il consulente ambientale ed il tecnico dell'edilizia ambientale che possono essere un nostro sbocco naturale in ambito lavorativo professionale.

Tecnico dell'Edilizia e dell'Ambiente
(Geometra Ecologo)

Professionista che si occupa della realizzazione di progetti edilizi nel rispetto dell'ambiente.

Profilo professionale

Il **tecnico dell'edilizia e dell'ambiente** (o **geometra ecologo**) progetta e costruisce case e strade con criteri cosiddetti "ecologici". In particolare interviene nella progettazione, realizzazione e conservazione di opere civili in modo che non arrechino danno all'ambiente o alla salute, e partecipa alla progettazione ed esecuzione di infrastrutture quali strade, impianti, opere di salvaguardia e difesa ambientale e di bonifica.

In questa professione è fondamentale conoscere gli impianti tecnologici per collaborare con i tecnici del settore idrico, igie-

nico-sanitario, termico ed elettrico e possedere le competenze per effettuare valutazioni di impatto ambientale e quindi anche nozioni di diritto, economia, informatica e geo pedologia.

Bisogna, infine, precisare che il tecnico dell'edilizia trova la sua naturale collocazione lavorativa nel recupero di centri storici e delle periferie urbane più degradate, per cui sono molto richieste le figure professionali di tecnici quali appunto i geometri, che devono, però, avere come denominatore comune della loro formazione l'attenzione e le competenze per operare secondo criteri "ambientalisti".

Consulente Ambientale

Professionista che si occupa del rispetto delle normative ambientali sia a livello preventivo che di controllo.

Il **consulente ambientale**, che possiamo anche chiamare tecnico di igiene ambientale e del lavoro, può operare al servizio di imprese private ed amministrazioni pubbliche fornendo consulenza in tema di prevenzione ambientale e rispetto delle relative normative.

Grazie ad una legislazione più attenta ed a controlli più serrati da parte degli organi preposti, la figura del **consulente ambientale**, sconosciuta ai più, acquisterà un valore sempre maggiore.

Contemporaneamente il suo ruolo si dovrà sviluppare non più limitandosi solo a garantire al cliente il rispetto della normativa vigente, ma proponendo nuove strategie che perseguono anche un vantaggio economico per il committente. Questo risultato si ottiene, ad esempio, nel caso delle energie alternative e delle politiche per l'ambiente per gli enti locali, che hanno spesso vantaggi indiretti sul territorio non immediatamente visibili, ma che, sul lungo periodo, producono maggiore qualità della vita di un contesto urbano e benefici economici.

In ambito privato, il **consulente ambientale** può svolgere un ruolo semplicemente preventivo, che consiste nel tenere informata l'impresa per la quale lavora sulla normativa ambientale che la riguarda e nello stabilire se essa venga rispettata o meno. In altri casi può essergli richiesto di suggerire le modalità che consentono all'impresa di mettersi in regola e di verificare l'adeguatezza dello strumento scelto per risolvere il problema (emissione dei rumori, smaltimento dei rifiuti, inquinamento dell'aria o dell'acqua).

Inoltre, il consulente ambientale rappresenta il cliente al momento dell'ispezione dell'autorità pubblica e ne assume la difesa nelle controversie tra azienda ed ASL o tra azienda ed il personale. Il suo compito però può andare oltre: dalla pianificazione al controllo completo del processo di risanamento e all'applicazione di sistemi di gestione ambientale. In alcuni casi si può anche occupare di formazione del personale.

Il **consulente ambientale** che opera al servizio delle amministrazioni pubbliche (Ministero dell'Ambiente, Ministero delle Politiche Agricole, ASL, Enti locali, Regioni, Comunità Montane, Riserve Naturalistiche) utilizza la legislazione vigente per analizzare i problemi ambientali più rilevanti del territorio. In questo caso le sue mansioni possono andare dalla pianificazione alla gestione dei processi di risanamento ambientale, dalla realizzazione di progetti di prevenzione dell'inquinamento urbano alle proposte di educazione ambientale scolastica o alla progettazione di iniziative editoriali.

La professione di **consulente ambientale** non è regolamentata a livello legislativo e non esiste un percorso di studi univoco. Inoltre, per ricoprire questo ruolo sono richieste conoscenze ed esperienze multi disciplinari che il Geometra ed il Geometra Laureato per il proprio percorso formativo di per se già possiede.

Non solo il tipo di formazione, ma anche il livello formativo richiesto può variare a seconda dell'entità dell'impresa che utilizza questo tipo di personale e del tipo di mansioni che si è chiamati a ricoprire.

In alcuni casi, infatti, può essere sufficiente un diploma di maturità ad indirizzo tecnico seguito da un corso di formazione post-diploma.

Per tutte queste ragioni, è consigliabile tentare di costruire un percorso che individui dei corsi di formazione per una adeguata specializzazione professionale.

I Collegi Provinciali dei Geometri e dei Geometri Laureati dovranno rivestire un ruolo importante a livello formativo, in particolare si potranno organizzare in collaborazione con Enti Pubblici e Privati corsi di formazione specifici che trattano temi della sicurezza e dell'ambiente e di possibile interesse per chi intende operare in questo settore (sviluppo sostenibile, tecniche per la progettazione e la valutazione ambientale).

Accesso alla professione

La professione di **consulente ambientale** non ha ancora ricevuto un riconoscimento giuridico. Per questo motivo, nonché per la mancanza di un Albo Professionale, le Associazioni di Categoria costituiscono un punto di riferimento essenziale.

A tal riguardo, i Collegi Provinciali dei Geometri e dei Geometri Laureati oltre a fornire supporto tecnico su temi specifici del settore, potrebbero riunire i **consulenti ambientali** in un apposito elenco seguendo alcuni parametri di qualità, quali ad

collegio di vibo valentia

esempio la frequenza di appositi corsi di formazione professionale e l'attività di consulenza nel settore ambientale prestata per almeno tre anni, valutati attraverso un curriculum.

Uno degli obiettivi dei Collegi Provinciali dei Geometri e dei Geometri Laureati nei prossimi anni dovrà essere la valorizzazione delle figure professionali che operano nel campo della prevenzione. Ispirandosi alle analoghe esperienze compiute negli Stati Uniti ed in Gran Bretagna per la Certificazione degli Igienisti Industriali, il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati dovrebbe fare in modo di costituire una sorta d'Istituto per la Certificazione dei Consulenti Ambientali che risponda alla necessità di codificare, qualificare e valutare la professionalità di chi opera in questo settore in mancanza di un profilo universitario che coincida effettivamente con la domanda formativa.

Ciò consentirà ai consulenti ambientali certificati di avere un riconoscimento di maggiore valore e visibilità.

FESTA DELLA MADONNA PRESSO LA FONDAZIONE CUORE IMMACOLATO DI MARIA RIFUGIO DELLE ANIME - PARAVATI (MILETO)

10 maggio 2009

Arrivo della Madonna

Visita della costruenda chiesa con i pellegrini

CONTROLLI NEL PROCESSO DI ACCETTAZIONE DI PRATICHE DOCFA

di Antonio Grembiale

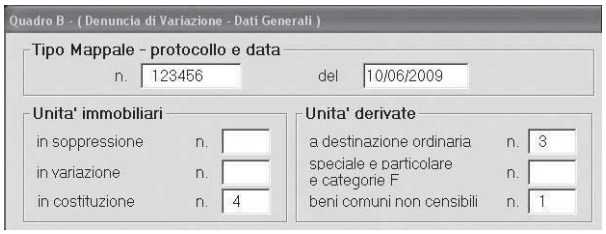
L'aggiornamento del Catasto Urbano, che avviene normalmente con atti presentati da tecnici liberi professionisti - utilizzando la procedura informatica Docfa - determina un aggiornamento diretto della banca dati catastale, con classamento e rendita derivati da una proposta avanzata dalla parte con l'ausilio di un tecnico incaricato.

Conseguentemente l'Agenzia del Territorio nell'immediato dovrà accertare la rispondenza sotto il profilo qualitativo e quantitativo delle informazioni prodotte con l'applicativo informatico.

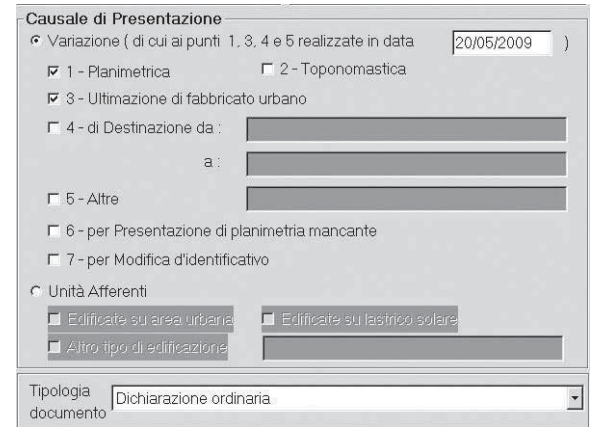
Per evitare che gli elaborati tecnici vengano sottoposti a riscontri negativi dell'Ufficio catastale, sia con la presentazione in front-office che per via telematica, si riportano alcuni suggerimenti per la corretta redazione degli atti "Docfa".

Data per scontata la coerenza nelle intestazioni (banca dati/ditta dichiarante) occorre verificare le condizioni essenziali di accettabilità, per cui sono rilevanti:

- la leggibilità del supporto informatico;
- il controllo antivirus;
- la completezza degli elaborati cartacei, comprese le firme delle parti e del tecnico -compreso timbro professionale- dove previsti;
- la corrispondenza fra il codice di riscontro stampato sul documento e quello contenuto nel documento elettronico;
- la presenza di errori formali riconosciuti in automatico dalle procedure;


Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)
Tipo Mappale - protocollo e data
n. 123456
del 10/06/2009
Unita' immobiliari
in soppressione n.
in variazione n.
in costituzione n. 4
Unita' derivate
a destinazione ordinaria n. 3
speciale e particolare e categorie F n.
beni comuni non censibili n. 1

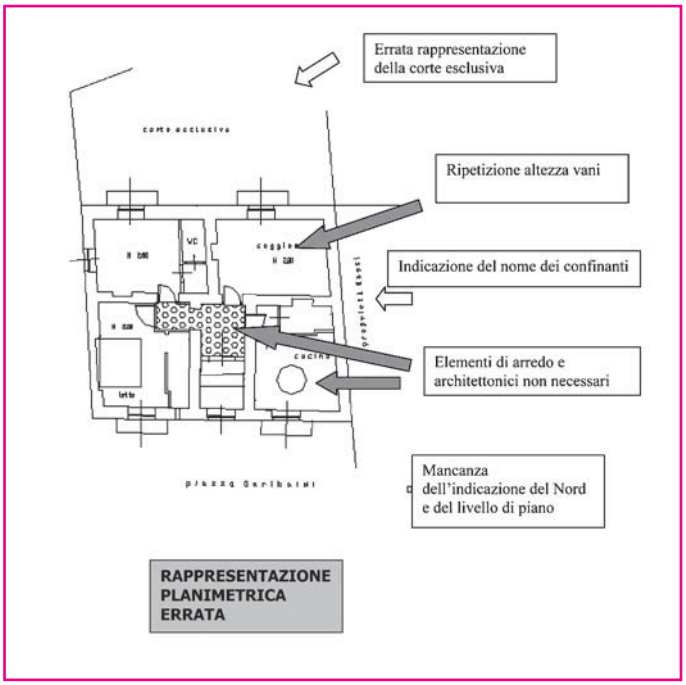
Corretta indicazione del prot. del tipo mappale e del numero di u.i.u.

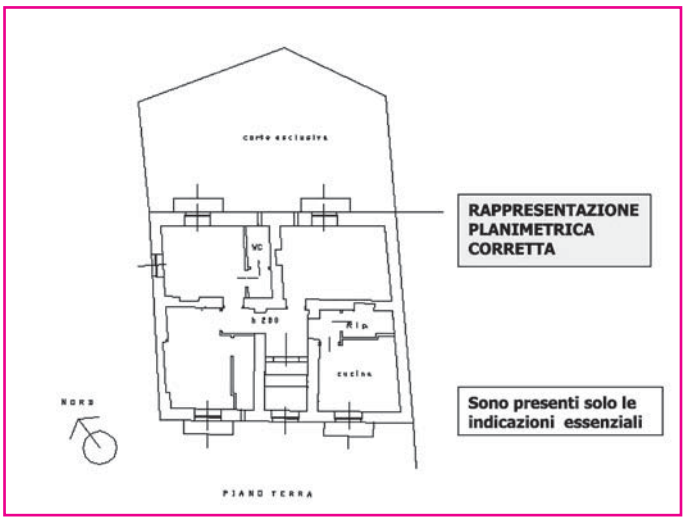

Causale di Presentazione
Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 realizzate in data 20/05/2009)
1 - Planimetrica
2 - Toponomastica
3 - Ultimazione di fabbricato urbano
4 - di Destinazione da :
a :
5 - Altre
6 - per Presentazione di planimetria mancante
7 - per Modifica d'identificativo
Unità Afferenti
Edificate su area urbana
Edificate su lastrico solare
Altro tipo di edificazione
Tipologia documento
Dichiarazione ordinaria

Verifica delle causali standard

Maggiore attenzione va posta nella redazione delle planimetrie, che devono essere finalizzate ad un corretto calcolo delle superfici, per tale motivo:

- non dovranno contenere alcuna retinatura o arredo;
- non si devono indicare i nomi dei confinanti;
- la scala di rappresentazione deve essere unica per l'intero elaborato;
- deve essere indica l'altezza dei vani (una sola volta se unica per tutti gli ambienti);
- occorre indicare solo la destinazione dei vani cucina e dei locali accessori (WC, ripostiglio, accessorio);
- è necessario indicare il livello di piano " Pioano Terra", "1° Piano" ecc. (si rammenta che per il catasto i piani "interrato" o "seminterrato" non sono previsti per cui l'e-


Errata rappresentazione della corte esclusiva
Ripetizione altezza vani
Indicazione del nome dei confinanti
Elementi di arredo e architettonici non necessari
Mancanza dell'indicazione del Nord e del livello di piano
RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA ERRATA



satta dizione – con riferimento all'accesso principale- è "1° piano sottostrada" , " secondo piano sottostrada" ecc.;
- è obbligatorio indicare il simbolo dell'orientamento non indicare alcuna misura.

Al fine di rendere agevole il lavoro di controllo, prima della presentazione in Catasto, si suggerisce di riscontrare il proprio operato seguendo la check-list sotto riportata

Tipo Controllo	Descrizione
Schede Planimetriche	Immagini raster o vettoriali non leggibili
	Errata rappresentazione dell'esposizione grafica
	Sagoma totale delle unità costituite non corrispondente a quella presente in banca dati nei casi di variazione
	Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale (nei soli casi di mappale intero)
	Indicazione nella planimetria catastale di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa
	Inesatta indicazione dei subalterni
	Mancata indicazione del simbolo di orientamento
	Errata indicazione dei piani
	Presenza dei nomi dei confinanti
	Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte
	Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda
	Mancata indicazione dell'altezza dei vani
	Mancata indicazione della destinazione dei locali accessori
	Errata indicazione della scala di rappresentazione
	Errata rappresentazione della corte esclusiva
	Perimetro di unità immobiliari, o loro porzioni, non completamente definito (superfici aperte o tagliate per mancanza di spazio per la rappresentazione)
	Assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel modello D1
	Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto disposto dal DPR 138/98.... e precisamente:
	– Errata indicazione della tipologia
	– Errato calcolo grafico delle superfici
	– Errata indicazione delle altezze
Elab. Planimetrico	Immagini raster o vettoriali non leggibili
	Inesatta redazione dell'elaborato planimetrico e/o dell'elenco subalterni
	Errata rappresentazione dell'esposizione grafica
	Sagoma della particella non corrispondente a quella di catasto terreni presente in banca dati (in assenza di tipo mappale)
	Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale
	Errata indicazione dei subalterni rispetto a quelli attribuiti nelle singole planimetrie
	Indicazione nell'elaborato planimetrico di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa
	Sagoma della geometria urbana e/o delle pertinenze esterne esclusive non corrispondenti con quella dichiarata nelle planimetrie delle corrispondenti unità immobiliari
	Mancata indicazione del simbolo di orientamento
	Errata indicazione dei piani
	Presenza dei nomi dei confinanti
	Assenza della definizione del perimetro dei beni comuni non censibili
	Assenza della definizione del perimetro delle unità immobiliari dichiarate con le categorie fittizie
	Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte
	Assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel modello D1
	Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda

Controlli planimetrici

Si ricorda che non può costituire motivo di rifiuto da parte dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio, la mancata corrispondenza della rendita proposta dal professionista con quella proposta automaticamente dal sistema, anche se dovuta ad una diversa consistenza, né per dati di toponomastica non codificati (procedura operativa 123 del 4.8.2008).

Tipo Controllo	Descrizione
Documento Docfa	Intestazioni relative ai soggetti espresse non coerentemente alle normative vigenti
Censuario	Assenza in banca dati dell'unità immobiliare in trattazione o sua incoerenza con la documentazione agli atti
Documento Docfa	Errata indicazione degli estremi del tipo mappale
	Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione
	Utilizzo di causale non codificata in presenza di causale codificata
	Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione
	Errata redazione dei modelli di preallineamento
	Incongruenza tra n. piani dichiarati nel modello D1 e nel modello 1N
	Mancanza del collegamento dell'unità immobiliare con l'utilità comune censibile
Censuario	Informazioni sui soggetti del tipo mappale incompleto o errato per:
	– Quote
	– Titoli
	– Intestatari – incoerenza tra la ditta dichiarata al catasto fabbricati e terreni

Controlli catastali

Nel caso in cui esistono i presupposti normativi per il rifiuto della pratica essi devono essere indicati nella "scheda rifiuto" contenente le motivazioni del rifiuto.

L'Agenzia del Territorio, per la verifica della rendita proposta, ha dodici mesi di tempo per la procedere agli accertamenti imposti dalle norme o comunque ritenuti necessari, ed effettua delle verifiche in sopraluogo su campioni casuali e deterministici su un campione del 5% delle pratiche presentate mensilmente secondo i seguenti criteri:
- scostamento % della rendita proposta rispetto al valore medio delle rendite in atti per categorie simili;
- rendita proposta inferiore alla rendita presente in atti per l'unità interessata;
- destinazione d'uso proposta diversa da quella presente in atti;
- segnalazione dei Comuni.

Allo stesso modo l'Agenzia del Territorio, accertate incoerenze sostanziali imputabili al professionista , qualora ne ricorrano i presupposti, le segnala agli ordini professionali; qualora in sede di sopralluogo dovesse accertare la non corrispondenza , inserisce in banca dati la dizione "planimetria non corrispondente allo stato di fatto" e segnala la circostanza anche al comune al Comune (circ. 3/1976).

Infine si segnala che il sistema di monitoraggio dell'Agenzia del Territorio evidenzia tutte le attività eseguite per singolo documento, il personale che le ha effettuate, le causali di mancata accettazione e l'elenco dei professionisti con il più alto numero di documenti respinti e la percentuale sul totale dei documenti presentati da ogni professionista.

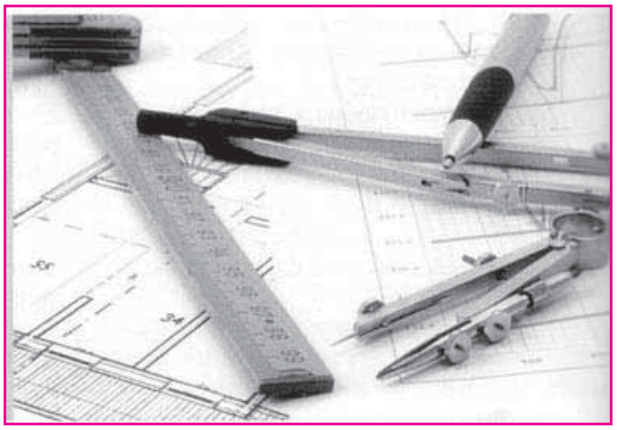
PREGEO 10, IL TECNICO PROTAGONISTA

E adesso il catasto terreni lo aggiorniamo noi

di Giuseppe Mangione

Questo potrà dire, dal 2009, un tecnico che presenterà atti di aggiornamento cartografico presso un qualsiasi ufficio catastale italiano. Si, adesso i tecnici diventano "protagonisti" di questo ulteriore cambiamento che porta all'approvazione automatica dei tipi.

La storia ci racconta dei notevoli disagi che l'approvazione dei tipi di aggiornamento ha prodotto. Queste difficoltà avvengono, o potremmo dire sono avvenute, per molteplici motivi: l'arretrato degli uffici, la poca competenza e/o professionalità di alcuni professionisti, le regole e gli orari degli uffici ma, soprattutto, l'interpretazione delle norme. Ebbene sì, è pensiero comune che, quando esiste, una norma si presta a diverse interpretazioni e, credetemi, le interpretazioni da parte dei diversi uffici provinciali e dei professionisti sono, o erano, davvero tante e fantasiose. Risultato: ogni ufficio aveva le sue sotto-regole per l'approvazione degli atti di aggiornamento; di fatto una documentazione preparata per l'approvazione in una provincia alcune volte non andava bene nella provincia limitrofa. Questo modo di lavorare e l'assoluta incertezza interpretativa continua a provocare dissapori tra professionisti e ufficio. Ecco, però, che una intelligente intuizione dei dirigenti del catasto può porre rimedio a tutti questi problemi. Eccola: "E se facessimo esaminare le pratiche da una macchina?". E sì, la macchina è talmente stupida che non può fare differenze: un lavoro realizzato allo stesso modo, potrà andar bene sia a Trapani che a Treviso.



Così sono nati Pregeo 10 e l'approvazione automatica degli atti di aggiornamento.

Io penso che l'affinamento futuro di questa splendida intuizione porterà molti vantaggi all'amministrazione, ai professionisti ed ai cittadini. La possibilità di aggiornare automaticamente la cartografia e la parte censuaria praticamente in tempo reale darà la possibilità di una più corretta gestione del territorio e delle tasse.

Vediamo in dettaglio di cosa si tratta:

• *Il professionista*. Con la nuova procedura Pregeo 10 avrà la possibilità di redigere alcune tipologie di lavoro con l'esatta verifica (effettuata direttamente dalla macchina) che quanto egli sta realizzando sia conforme alle norme vigenti.

A verifica passata potrà inoltrare in telematico (meglio) o consegnare in catasto un file pdf per l'approvazione automatica. Se l'inoltro sarà fatto in telematico, riceverà con lo stesso mezzo la ricevuta di approvazione o sospensione.

• *L'ufficio*. Riceve il file prodotto e il sistema effettua ulteriori controlli automatici. Nel caso in cui tutti i controlli vengano superati, il tipo viene approvato e la relativa cartografia e parte censuaria vengono aggiornate senza alcun intervento dell'operatore.

Nel caso in cui alcune verifiche non andranno a buon fine, la pratica sarà passata ad un operatore per l'esame puntuale, e lo stesso potrà (come si fa adesso) decidere se approvare o sospendere.

Ecco perché è nato Pregeo 10: per far eseguire tutti i controlli a una macchina si è dovuta predisporre una nuova versione del software.

Queste le novità di Pregeo 10:

- Nuovo Edm (Estratto di mappa digitale);
- Modifiche di alcuni tipi di riga;
- Verifiche topografiche;
- Relazione strutturata;
- Verifiche cartografiche (valore Soglia).

Nuovo Edm

Affinché la macchina del professionista possa fare tutti i controlli necessari, deve sapere di più di quanto attualmente presente in cartografia catastale.

Per questo motivo è nato un nuovo Edm utilizzabile da Pregeo 10.

Diciamo subito che chi desidera avvalersi dell'approvazione automatica deve redigere il lavoro con questo nuovo Edm rilasciato dall'ufficio. Questo non significa che non si potrà più redigere l'autoallestito ma solo non sarà possibile l'approvazione automatica.

In questo nuovo Estratto di mappa, oltre quanto già presente, saranno riportati:

- Testi (es. "strada comunale ..");
- Simboli cartografici;
- Linee tratteggiate e punteggiate;
- Ditta;
- Superfici con l'indicazione di SN (superficie nominale) o SR (superficie reale);
- Scala della mappa;
- Posizione cartografica dei PF;
- Valore soglia cartografico.

Testi, simboli e tipi di linea rendono l'elaborato più leggibile e, passatemi il termine, più bello. Le altre novità permettono alla macchina di effettuare i controlli previsti per norma quali:

- Tolleranze sulle superfici;
- Valore di adeguamento delle misure per l'adattamento alla mappa (Soglia).

Penso che proprio il concetto di verifica cartografica tramite il valore soglia sia l'elemento più innovativo, ma di questo scriverò più avanti.

Modifiche ai tipi di riga

Come già scritto, la nuova versione di Pregeo, per attivare il controllo che quanto dichiarato dal tecnico sia a norma, ha avuto necessità di cambiare le informazioni di alcuni tipi di riga. Vediamo quali.

Tipo di riga 9

È proprio qui che il professionista dovrà indicare la tipologia di lavoro che intende eseguire, scegliendola tra quelle previste per l'approvazione automatica o meno.

Praticamente scegliendo una delle tipologie già esistenti (frazionamento, tipo mappale, ecc.) il tipo sarà esaminato dal tecnico approvatore, scegliendo invece una delle nuove tipologie sarà la macchina ad esaminarlo ed eventualmente approvarlo in automatico.

È indispensabile chiarire prima la tipologia del lavoro, in modo che la macchina attivi i controlli per quella tipologia. Ad esempio, se io redigo un Tipo Mappale per ampliamento inferiore al 50%, la macchina saprà che può approvare anche se non ho usato punti fiduciali nel libretto, e così via. Attualmente le tipologie previste non coprono tutti i casi possibili, né si può prevedere se questo mai avverrà, ma le stesse saranno sempre di più, fino a coprire una grossissima percentuale dei lavori normalmente presentati in catasto.

Tipo di Riga 1 GPS

Nei dati relativi a una base GPS è stato aggiunto un check con cui dichiarare se per il rilievo ci si è appoggiati ad una rete di GPS.

In questo caso (si è lavorato solo con un GPS-rover), la macchina non verifica se la stazione è fuori triangolo fiduciale di una distanza eccedente il 30% e valida il lavoro.

Tipo di Riga 8

È stato aggiunto un altro tipo di punto utente: il Punto Ausiliario (PA).

Infatti adesso è necessario dichiarare se il rilievo è stato fatto con solo 2 PF ed un ausiliario in modo che la macchina possa effettuare i controlli per stazione e/o oggetto fuori triangolo fiduciale.

A dichiarazione avvenuta, sarà indispensabile inoltre fornire le coordinate cartografiche del PA in modo che la macchina lo riconosca e lo utilizzi per tutte le verifiche del caso.

Il nome del punto potrà essere uno qualunque (102, 526, 1025, ecc.), mentre nella descrizione sarà aggiunta in automatico un'etichetta che lo contraddistingue.

Verifiche topografiche

In realtà nessuna norma è cambiata, almeno al momento, quindi restano in vigore quelle già note della circolare 2/88 e della disposizione operativa 2003 con le relative circolari di chiarimenti.

Praticamente, la macchina esegue questi controlli ed avverte l'utente di eventuali incongruenze. Come noi sappiamo, alcune delle norme possono andare in deroga, giustificando l'accaduto in relazione tecnica: ecco perché è nata la "relazione strutturata".

Se la macchina si accorge di qualcosa che può essere derogata, lo segnala ed invita a relazionarlo nella nuova relazione, ma di questo parleremo più avanti.

Relazione strutturata

Diciamo subito che si tratta di una relazione aggiuntiva a quella già esistente. Infatti, il tecnico dovrà ancora redigere la relazione classica (libera) ed allegarla al lavoro tutto.

Si è già accennato che la relazione strutturata serve per giustificare le eventuali deroghe alla norma (Allineamento fuori tolleranza, misurate non in tolleranza, ecc.): ma come una macchina può capire quanto descritto dai vari professionisti per giustificare quella evenienza?

Ogni professionista, fino al momento, ha usato il proprio modo di scrivere, e questo la macchina non lo può verificare. Allora si è trovato il modo di far scrivere le stesse frasi nel caso della stessa evenienza: questa è la relazione strutturata.

Di fatto, se non viene rispettata la tolleranza sulle misurate, un pulsantino ci avvertirà di questo e quando attivato, produrrà una frase standard nella relazione strutturata.

Questa frase potrà essere interpretata dalla macchina che accetterà il controllo anche se fuori tolleranza.

Verifiche cartografiche - valore soglia

Questa sicuramente è la cosa più difficile che la macchina deve controllare in automatico.

Praticamente essa deve verificare se l'inquadramento e l'adattamento alla mappa di quanto scaturito dalle misure è stato ben fatto e rispetta le norme.

Vi rendete conto che quello che sembra semplice e controllabile visivamente, per una macchina è un po' più difficile. Per questo motivo è nato il "valore soglia". Vediamo meglio di cosa ritratta.

Innanzitutto chiariamo che è un numero espresso in metri. Esso è diverso per ciascun foglio di mappa e viene calcolato e riportato ogni qualvolta un professionista richiede un estratto di mappa in catasto.

Vediamo di descrivere in breve come viene calcolato (salvo errori ed omissioni):

1. La macchina esamina tutti i libretti delle misure, presentati dal 2004 alla data attuale, relativi al foglio in cui si è richiesto l'EDM;
2. Per ciascun libretto calcola le coordinate derivanti dalle misure effettuate dal professionista per alcuni punti essenziali (PF ed oggetto del rilievo);
3. Legge per gli stessi punti (PF ed oggetto del rilievo) la reale posizione cartografica;
4. Calcola tutte le distanze tra posizione da rilievo e cartografica;
5. Esegue la media di tutte queste misure e il numero risultante è il "valore soglia".

Quindi, quando si orienta ed adatta un nuovo lavoro possono verificarsi due possibilità:

1. Se gli spostamenti effettuati sono inferiori al valore soglia riportato nell'EDM, il tipo viene approvato automaticamente dalla mappa;
2. Se gli spostamenti effettuati sono superiori al valore soglia riportato nell'EDM, il tipo viene passato per l'approvazione puntuale di un tecnico.

Personalmente, penso che la strada intrapresa sia quella giusta anche se si può, e forse si deve, pensare a qualche correttivo. In questo momento è necessario avere più dati possibili per analizzare le diverse possibilità che si possono presentare e, magari, in seguito, proporre e pensare dei miglioramenti a questo sistema.

Conclusioni

Mi sento di poter affermare che avere l'approvazione automatica degli aggiornamenti cartografici realizza un sogno di molti tecnici. Un sogno che noi stessi non pensavamo così vicino. Il catasto, con la trasmissione telematica e l'approvazione automatica degli atti, non poteva darci di più.

Ora tocca a noi. Noi protagonisti, da noi dipende l'aggiornamento della cartografia catastale italiana, da noi dipende la buona o cattiva riuscita di questa operazione. Non possiamo tirarci indietro, dobbiamo approfittare di quanto ci è stato offerto e mettere in mostra la nostra professionalità al fine di garantire gli interessi del committente, del catasto, e della comunità tutta.

Spesso in modo provocatorio pongo questa domanda:

- Ma sono le mappe che devono rappresentare (assomigliare) il territorio?

- O è il territorio che deve assomigliare alle mappe?

La risposta è ovvia, ma credetemi, molto spesso viene dimenticata. Vi consiglio di farvi spesso questa domanda nella consapevolezza che noi, come professionisti, dobbiamo dare al nostro cliente quanto necessario alle sue esigenze garantendo i suoi interessi. Al committente non interessa sapere se ha 500 m2 sulla mappa, ma se li ha sul terreno, e questo noi gli dobbiamo dire e dare.

Quando per la prima volta ho provato la nuova procedura ed ho avuto l'approvazione in pochissimo tempo senza spostarmi dalla mia scrivania, non vi nascondo che mi sono un po' emozionato. I miei ricordi sono andati alle alzatacce alle 4 del mattino per mettersi in coda, alle allegre litigate in catasto, al bar dell'angolo dove si prendeva il caffè con gli amici catastali e con i colleghi. Sì, il catasto per tutti noi è stato anche un punto di ritrovo e di confronto, un luogo di arricchimento culturale e professionale, si trovavano amicizie e conoscenze, si rideva e, come i pescatori, si raccontavano le proprie avventure in campo o con i clienti. Ecco, forse tutto questo è finito, ma il progresso non si può né si deve fermare. Il tempo risparmiato grazie all'opportunità che ci viene data, lo utilizzeremo per la nostra formazione professionale e per curare meglio i nostri interessi di lavoro e personali.

Questo è il mio augurio: "approfittiamo della tecnologia, per dedicare più tempo a noi".

«geoimforma»

PROCEDURA PREGEO 10

Il Geometra, padrone della buona tecnica topografica e conoscitore delle normative, è protagonista in prima persona dell'aggiornamento del catasto e non un semplice spingitore di bottoni sulla tastiera del computer

di Pierdomenico Abrami

Contrastare il rischio di diventare spingitori di bottoni in una tastiera di computer è un obbligo di tutti i professionisti che si occupano di aggiornamento delle geometrie catastali.

Questo è il messaggio da lanciare alla vigilia dell'attivazione del nuovo programma ministeriale Pregeo10, unitamente alla convinzione della necessità di una buona preparazione specifica in campo della topografia catastale. La topografia è quella disciplina che comprende anche lo studio della strumentazione e dei metodi atti al rilievo e alla rappresentazione grafica o numerica di una parte limitata della superficie terrestre.

La topografia catastale è topografia settoriale, strettamente legata alla rappresentazione della proprietà, che richiede buone conoscenze delle tecniche di rilievo e di restituzione attuali ma anche, direi necessariamente, del passato. Esige inoltre conoscenza di rudimenti di diritto civile e di usi locali in materia di confini. L'imponente lavoro di rilevamento e restituzione delle mappe del Nuovo Catasto Terreni, interrotto dagli eventi bellici, ebbe durata di circa 70 anni, vale a dire dal 1886 al 1956. L'allora Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali emanò le istruzioni per le operazioni di triangolazione, di poligonazioni, di rilevamento particellare e di formazione delle mappe con segni convenzionali e calcolo delle aree. Il principio ispiratore era dettato dalla presenza costante di elementi di controllo dei dati di rilievo e di restituzione.

Questo principio è sempre attuale. Il topografo deve avere la possibilità di verificare i dati da lui acquisiti per scongiurare l'errore (che pare si diverta a complicare la vita dei tecnici in generale con agguati ben organizzati e alle volte anche raffinati) nascosto dietro ogni angolo.

Rilevato e restituito l'ultimo punto del grandioso rilievo della mappa d'Italia, è iniziata la conservazione del catasto cioè il suo continuo aggiornamento della geometria e del censuario. L'art. 6 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650 definisce le regole, con il rango di legge, con le quali aggiornare le mappe.

Esso testualmente recita:

1) Nella redazione dei tipi di frazionamento le nuove dividenti devono essere definite mediante misure prese sul terreno e riportate sul disegno.

2) Le misure devono essere rigorosamente riferite a punti o linee reali stabili, esattamente identificabili sul terreno oltrecché riconducibili sulle mappe catastali; detti punti o linee, oltre che indicati, devono essere sinteticamente ma chiaramente descritti. Deve essere data preferenza ai punti riportati sulle mappe originali d'impianto, di cui può essere a tal fine richiesta la gratuita consultazione o ai punti di cui al successivo art. 11 o a punti appositamente concordati con l'ufficio tecnico erariale.

3) Quando le nuove dividenti di possesso, identificate sul disegno con le nuove linee, sono materializzate con manufatti o particolari topografici, anche questi devono essere

sinteticamente descritti nel tipo di frazionamento medesimo.

4) L'assunzione delle misure può essere effettuata con qualsiasi metodo suggerito dalla buona tecnica: deve in particolare essere eseguito un congruo numero di misure di controllo. Qualora queste diano risultati che presentino, rispetto alle corrispondenti misure rilevate sulla mappa, differenze eccedenti le tolleranze d'uso, deve esserne fatta esplicita menzione.

5) Quando in particolare la configurazione delle particelle da dividere ricavata dalla mappa non corrisponde alla configurazione delle medesime particelle ricavata sul terreno, questa deve essere riprodotta, regolarmente quotata, in un disegno allegato al tipo e che ne forma parte integrante, eseguito in un scala avente denominatore non maggiore di quello della mappa corrispondente.

6) Su di esso deve essere identificata, mediante le misure di cui al primo comma, la posizione delle nuove linee dividenti. Detta posizione sarà altresì indicata con la massima possibile approssimazione sul tipo di frazionamento eseguito sull'estratto di mappa in guisa che le superfici delle particelle da dividere risultino ripartite fra le particelle derivate dal frazionamento in proporzione delle superfici effettive.

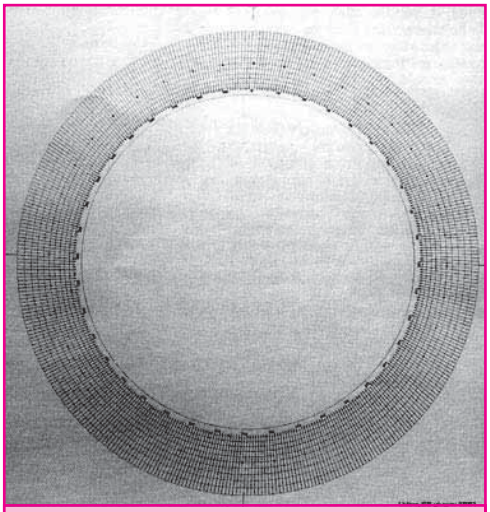
7) Nel caso previsto dal precedente comma la norma portata dall'ultimo comma del precedente art. 5 sì intende riferita al disegno allegato al tipo.

Ultimo comma art. 5:

Eventuali altri disegni o planimetrie uniti all'atto che dà origine al trasferimento non possono riportare misure in contrasto con quelle espressamente indicate sul tipo di frazionamento ovvero, nel caso previsto nel quinto comma del successivo art. 6, sul disegno allegato ad esso.

Questa è la normativa fondamentale dalla quale discendono le specifiche istruzioni per l'aggiornamento emanate dal Catasto italiano nel 1988 con la circolare 2/88 dopo un secolo dalla legge istitutiva del Nuovo Catasto Terreni e dopo moltissimi decenni dall'entrata in conservazione. Da qui la creazione della procedura Pregeo che ha vincolato le misure del rilievo ad elementi esterni stabili e reperibili nel tempo (punti fiduciali) e ha standardizzato i dati rendendoli informatizzati (libretto delle misure). Da quel momento il ruolo del professionista esterno al Catasto è diventato sempre più importante e carico di responsabilità via via che dalla versione 6 di Pregeo si è passati a Pregeo7 poi a Pregeo8 e poi a Pregeo9, per poi giungere alla versione Pregeo10, che dovrebbe essere quella definitiva.

Chi scrive, per ragioni anagrafiche, ha attraversato tutta l'epoca dello straordinario progresso tecnologico iniziatasi a metà degli anni settanta dello scorso secolo e tuttora in evoluzione. Posso assicurare che solo il rispetto dei principi della buona tecnica, unitamente alla conoscenza delle regole fondamentali del rilevare e del rappresentare, è sempre stato e sarà, la ricetta giusta per predisporre elaborati tecnici di qualità ed all'altezza del compito che viene affidato dalla Committenza, dal Catasto e dalle esigenze della società al tecnico libero professionista. La procedura Pregeo10 è stata concepita per delegare alla macchina le verifiche dell'aderenza degli elaborati di aggiornamento alla normativa. Per questo esegue controlli matematici e cartografici. In una relazione strutturata, aggiuntiva a quella classica, il tecnico potrà giustificare il suo operato riguardo a discordanze o altro. La macchina sarà in grado di eseguire i controlli in modo oggettivo. Ma resta pur sempre un'intelligenza artificiale che esegue e non pensa. Metodi di misura, apporti di fantasia e genialità nell'impostare schemi nel dare consulenza e assistenza, tolleranze e normative ecc. non cambiano.



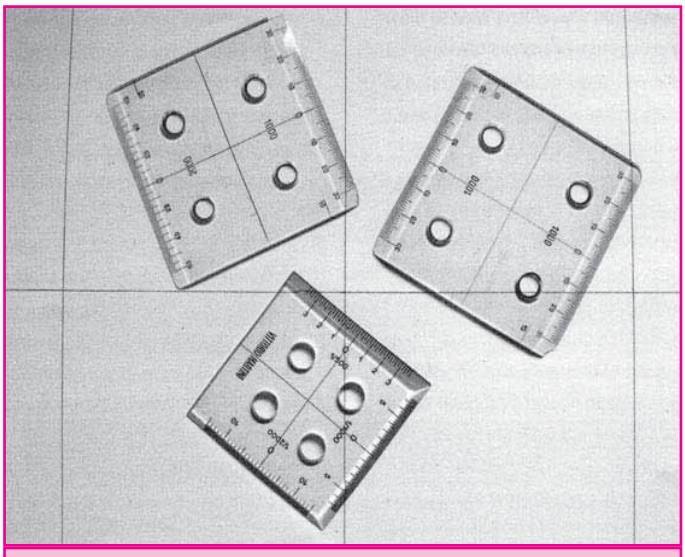
Goniometro ticonico a gradazione centesimale per il disegno manuale dei punti in coordinate polari.

Competenza e conoscenza sono ancora il corredo che contraddistinguono ogni singolo tecnico.

Ma allora cosa cambia con l'avvento di Pregeo10?

Dovrà cambiare il modo di pensare perché con la nuova procedura verrà consegnato a noi liberi professionisti un frammento di catasto completo di tutte le informazioni (geometria e censuario) e sarà a noi demandato il compito di apportarne l'aggiornamento nella sua totalità.

Non è cosa da poco. Ed è per questa ragione che il nostro compito si eleva di importanza e di responsabilità nei confronti della Committenza e del Catasto e quindi discende il dovere di conoscere quello che diamo in pasto al computer e non solo saper premere dei bottoni.



Coordinatografi della ditta Vittorio Martini. In basso quello per il riporto dei triplometri.

Compito delle strutture dei Collegi sarà quello di organizzare adeguati corsi di aggiornamento specifici nello spirito dettato dal Consiglio Nazionale della formazione e informazione continua.

«dimensione Geometra»

CATASTO INFORMATICO

Una circolare del Territorio sulle nuove procedure

di Fabrizio G. Poggiani

Con l'introduzione da parte del Territorio della nuova procedura informatica, attualmente in uso sperimentale presso alcune sedi periferiche, la dichiarazione di allineamento tra i dati inseriti nel catasto terreni e quelli da iscrivere in quello dei fabbricati è curata dai professionisti incaricati, con l'obiettivo di dare continuità storica alle informazioni censuarie.

Questo è il principale chiarimento fornito dall'Agenzia del territorio con la circolare 8/5/2009 n. 1/T, protocollo 25818, concernente la sperimentazione di nuove procedure per la "prima" iscrizione degli immobili al catasto edilizio urbano, con decorrenza dall'11 maggio scorso, che intervengono a modificare quanto già indicato nelle circolari 2/1984 e 9/2001.

Come indicato in premessa, nell'ottica di semplificare ed integrare determinati adempimenti relativi all'iscrizione in catasto delle nuove costruzioni o di quelle che derivano dal catasto terreni (si pensi, per esempio, agli ex fabbricati rurali), il Territorio ha realizzato una serie di procedure informatiche ad hoc, volte a gestire e garantire, soprattutto, il collegamento e la continuità storica delle informazioni censuarie.

Tale operazione, secondo quanto indicato nel chiarimento, è stata ottenuta con l'utilizzo della nuova procedura Pregeo, versione 10, facoltativa ma attualmente in uso in 17 uffici e, dopo specifica concertazione con i consigli nazionali degli ordini e con i collegi dei professionisti tecnici con l'applicazione, negli uffici di Siena, Como, Rieti, Isernia e Rimini dallo scorso 11 maggio, dell'iter indicato nella circolare in commento nella procedura di presentazione degli atti di aggiornamento.

La circolare afferma, prioritariamente, che per la gestione ed il collegamento relativo alla storicizzazione dell'unità si rende obbligatorio l'uso del programma informatico indicato, che vincola il richiedente o il professionista incaricato a gestire gli eventuali disallineamenti tra la ditta che presenta il tipo di mappale e quella iscritta negli atti del catasto terreni.

Per effetto di quanto richiesto e veicolato dalla nuova procedura, le particelle dei terreni sono individuate con un nuovo numero e trasferite in una determinata partita speciale, denominata "area di enti urbani promiscui", la particella edificata viene iscritta al catasto urbano con il medesimo identificativo attribuito in mappa, come intestato alla medesima ditta e, al momento della dichiarazione, l'identificativo attribuito all'immobile censito in categoria "F6" (trattasi di immobili polifunzionali) è soppresso, costituendosi le diverse unità, contraddistinte con il proprio subalterno e le altre informazioni di carattere tecnico-amministrativo.

Una volta sviluppata la procedura ed acquisita l'iscrizione, l'intestazione sarà completata, nelle more di adeguamento delle procedure e per queste particolari unità, con annotazioni diversificate a seconda che la ditta risulti allineata, disallineata per incompletezza dei dati, disallineata per omessa o errata registrazione della voltura o, infine, disallineata per stato di fatto non legittimato.

L'unità immobiliare della categoria "F6", in particolare, nel periodo intercorrente tra la registrazione del tipo mappale e la presentazione dell'accatastamento, potrà essere volturata, ancorché si renda opportuno far precedere all'atto di trasferimento e la volturazione, il completamento dell'accertamento al catasto urbano delle relative informazioni (immobile ultimato, in corso di costruzione, collabente, ecc.).

Per quanto concerne i documenti Docfa di accatastamento, relativi ai mappali presentati successivamente alla data di attivazione della procedura sperimentale, la circolare richiede modalità differenziate in relazione alla situazione di ditta allineata rispetto a quella dove non è presente l'unità.

Infine, il documento indica precisamente le regole di compilazione dei documenti, in relazione alla situazione di allineamento o disallineamento, con particolare riferimento alla citata unità di categoria "F6" e conclude affermando che tale operatività sperimentale si è resa necessaria per individuare eventuali e necessari interventi migliorativi della stessa, prima di estendere l'applicazione del programma all'intero territorio nazionale.

Le nuove procedure per l'accatastamento degli immobili

Agenzia del Territorio, circolare 8/5/2009 n. 1/T

- Procedura: Presentazione dei mappali in via sperimentale tramite procedura informatica Pregeo versione 10;

- **Obiettivo:** Semplificazione e integrazione degli adempimenti con l'obiettivo di garantire il collegamento e la continuità storica delle informazioni a cura dei professionisti tecnici;

- **Disallineamento:** La circolare individua i tre motivi di disallineamento concernenti l'incompletezza dei dati anagrafici e/o delle titolarità, la mancata o errata registrazione della voltura e lo stato di fatto non legittimato;

- **Sperimentazione:** A partire dall'11/5/2009 presso gli uffici di Siena, Como, Rieti, Isernia e Rimini.

«Italia Oggi»

QUANDO IL PERSONAL COMPUTER NON C'ERA

Gli antichi nostri strumenti di calcolo, tra tecnica di un tempo ed un pò di nostalgia

di Pierdomenico Abrami

Fino a metà degli scorsi anni settanta, il principale motivo per cui la topografia era poco amata dagli studenti degli istituti tecnici, era dato dalle complicazioni nello svolgimento dei calcoli. Infatti solamente un paio di generazioni fa, tutto sommato relativamente vicino a noi, i calcoli di topografia si eseguivano con l'ausilio delle tavole logaritmiche.

Non erano tanto le impostazioni dei problemi o le formule a provocare incubi agli studenti, quanto la laboriosità nella ricerca dei logaritmi nelle apposite tavole con relative interpolazioni: queste operazioni provocavano un sacco di noia ai più. E pensare che Nepero, proprio per rendere possibili con rapidità moltiplicazioni, divisioni, estrazione di radici di numeri di qualsiasi grandezza, altrimenti impossibili se non con impiego di tempi biblici e rischio di commettere errori, inventò (o scoprì?) i logaritmi nei primi anni del 1600. Le moltiplicazioni così si possono trasformare in somme, le divisioni in sottrazioni. L'estrazione di una radice quadrata in divisione per due, cubica per tre e così via. Il principio si basa sul fatto che un numero qualsiasi può essere rappresentato come potenza di 10: il logaritmo in base 10 di 100 è 2 perché $10^2 = 100$, di 100.000 è 5 perché $10^5 = 100.000$. L'antilogarìtmo di 2 è 100, di 5 è 100,000. Moltiplicare 100 x 100.000 usando i logaritmi significa sommare i due logaritmi 2 + 5 = 7 e trovarne l'antilogarìtmo ovvero 10.000.000 (che è 10^7).

Gli esponenti possono essere numeri qualsiasi: $10^{1.33}$ è circa 21,38 quindi il logaritmo di 21,38 è 1,33.

Per esempio se vogliamo moltiplicare 138 x 2,9 dobbiamo procedere così: dalle tavole il log di 138 è 2,13988 (2 è la caratteristica e 13988 la mantissa) il log di 2,9 è 0,46240 a questo punto sommo i due logaritmi e ottengo 2,60228 cerco nelle tavole l'anti-logaritmo di 2,60228 e trovo in corrispondenza 400,2.

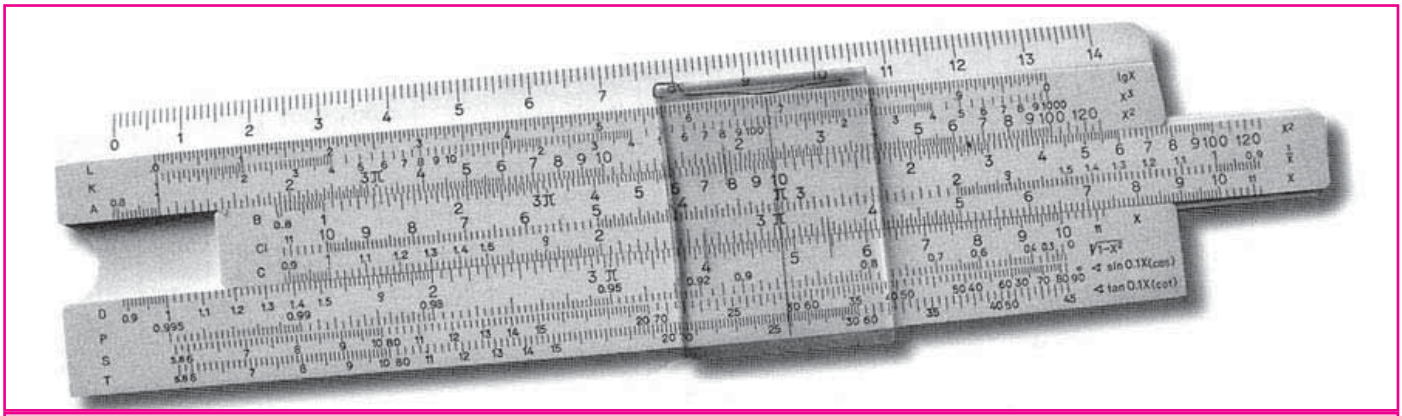
Ora voglio dividere 138 per 2,9: la differenza dei due logaritmi è 1,67748 cerco l'antilogaritmo e trovo 47,586. Voglio la radice quadrata di 342: nelle tavole cerco il logaritmo che è 2,53403 e lo divido per due e quindi diventa 1,26701 cerco il suo antilogaritmo e trovo 18,49.

È facile immaginare quale progresso l'invenzione di Nepero portò nel campo delle scienze applicate. Da allora e sin quasi ai giorni nostri, nella trigonometria i calcoli si svolgevano a mezzo dei logaritmi dei valori naturali delle funzioni trigonometriche. I manuali normalmente riportavano i logaritmi a 5 cifre decimali consentendo quindi buone approssimazioni nei calcoli di nostra competenza. Esistevano anche manuali con 7 cifre decimali che venivano usati per i calcoli geodetici.

Un altro ausilio al calcolo era dato dal regolo. Il regolo sfrutta la geniale invenzione di Nepero perché permette di effettuare addizioni e sottrazioni di logaritmi tramite misure di intervalli, cioè distanze, tra un valore e l'altro e quindi calcolare in modo rapido senza lunghe ricerche nelle tabelle. Sorprendentemente le potenzialità del regolo furono sottovalutate per lunghissimo tempo.

A metà '800 l'esercito francese iniziò ad utilizzarlo per i calcoli balistici dell'artiglieria con gli ovvi vantaggi della rapidità di calcolo sui campi di battaglia. Nel '900 ebbe un enorme sviluppo con arricchimenti di scale dedicate ai settori più disparati del calcolo e quindi anche funzioni trigonometriche. Nel taschino del geometra non mancava mai il regolo (e lo scalimetro). La difficoltà maggiore per gli utilizzatori del regolo era quella di evitare errori di un ordine di grandezza: 15,40 o 1.540 o 0,154 si impostano nello stesso modo. Per questo era necessario tenere sempre sotto controllo l'ordine di grandezza con il calcolo mentale di prima approssimazione. L'abitudine di verificare l'ordine di grandezza del calcolo è rimasta indelebile nella mente di chi ha usato il regolo.

Il brusco tramonto del regolo e delle tavole logaritmiche iniziò nel 1972 ad opera della prima calcolatrice scientifica tascabile HP35. In pochi anni comparvero sul mercato calcolatori sempre più sofisticati con prezzi sempre più accessibili. Ed oggi ormai, i manuali logaritmici ed i regoli, sono stati accantonati definitivamente (forse con un po' di nostalgia per chi li ha usati).



Regolo Tascabile della Ditta Faber-Castel. Come moltiplicare 15,4 x n con il regolo: 1) portare l'indice sinistro (scala Q della parte mobile sul 1° fattore (15,4) della scala D 2) spostare la linea di fede del cursore sul simbolo di n indicato sulla scala C 31 in corrispondenza della linea di fede sulla scala D si trova la soluzione cioè 48,4.

«dimensiona Geometra»

AGENZIA DEL TERRITORIO

Circolare 1/T dell'8 maggio 2009

Sperimentazione nuove procedure di prima iscrizione degli immobili al Catasto Edilizio Urbano.

1. Premessa

Nell'ottica dei processi di semplificazione ed integrazione degli adempimenti per l'iscrizione in catasto delle nuove costruzioni, sono state realizzate delle procedure informatiche aventi le finalità di seguito illustrate.

Le procedure sono volte a gestire e garantire il collegamento e la continuità storica delle informazioni censuarie del Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano nel cambiamento di stato di una particella terreni a seguito di edificazione, con riferimento sia ai soggetti titolari di diritti reali sugli immobili interessati all'edificazione, sia all'attribuzione dei nuovi identificativi delle unità immobiliari, che devono essere necessariamente collegati alla particella terreni passata ad ente urbano.

Ciò in quanto l'assenza di procedure specifiche non ha potuto garantire, in passato, ancorché limitatamente ad alcune casistiche, tale continuità storica nel processo di edificazione. Di fatto, il controllo sulle intestazioni è completamente "manuale" e rimane totalmente a carico del personale degli Uffici provinciali del territorio, proprio per la mancanza di automatismi che nelle due distinte fasi di presentazione del tipo mappale e dell'accatastamento garantiscano la continuità delle intestazioni.

Tali nuove procedure costituiscono anche il presupposto essenziale per un'ulteriore possibile futura semplificazione volta alla unificazione del documento di aggiornamento catastale, ai fini dell'edificazione o ampliamento di nuove costruzioni, attualmente composto da due procedimenti autonomi, costituiti dal documento di aggiornamento cartografico e delle informazioni censuarie del Catasto Terreni (prodotto con la procedura Pregeo) e quello del Catasto Edilizio Urbano (prodotto con la procedura Docfa).

In relazione alla complessità delle procedure informatiche in esame ed allo scopo di individuare un modello organizzativo efficiente, prima della estensione delle stesse all'intero territorio nazionale, si ritiene utile sviluppare una sperimentazione su un ristretto ambito territoriale.

2. Presupposti operativi

Per riuscire ad attribuire all'ente urbano, in automatico, al momento della presentazione del tipo mappale, l'identificativo di Catasto Edilizio Urbano, è necessario che l'ufficio abbia effettuato l'attività di correlazione 1:1 tra fogli del Catasto Terreni e fogli (censuari) del Catasto Edilizio Urbano. Se la correlazione non è stata effettuata, il trattamento del tipo mappale, che prevede la costituzione di un nuovo ente urbano, non sarà effettuabile fino a quando l'ambiguità non verrà risolta d'ufficio; per cui il collegamento tra particella terreni e fabbricato urbano sarà attivato dalla procedura solo per i comuni nei quali detta correlazione 1:1 tra fogli di mappa è stata effettuata. In caso contrario, la procedura di aggiornamento non potrà che essere garantita se non con le regole attualmente utilizzate.

Per la gestione ed il collegamento delle titolarità tra Catasto Terreni e Catasto Edilizio Urbano è vincolante l'utilizzo della procedura Pregeo nella versione 10, che prevede la gestione degli eventuali disallineamenti tra la ditta che presenta il tipo mappale e quella iscritta negli atti del Catasto Terreni.

La presentazione dei tipi mappali attraverso Pregeo 10, attualmente facoltativa in 17 Uffici provinciali sperimentatori, sarà presto estesa, temporaneamente in modalità facoltativa e successivamente obbligatoria, su tutto il territorio nazionale.

Con l'introduzione di Pregeo 10, le informazioni relative alla ditta dichiarata sono fornite dal professionista e concernono la dichiarazione di perfetto allineamento tra intestati al Catasto Terreni e ditta da iscrivere al Catasto Edilizio Urbano, ovvero i tre seguenti motivi di disallineamento:

- incompletezza dei dati anagrafici e/o delle titolarità;
- mancata o errata registrazione della voltura;
- stato di fatto non legittimato per inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

3. L'aggiornamento delle banche dati catastali per effetto delle nuove procedure

Gli effetti della presentazione del tipo mappale sulla banca dati catastale sono i seguenti:

- la particella terreni su cui è stato edificato l'immobile è individuata con un nuovo numero e trasferita alla partita speciale 1 "Area di enti urbani e promiscui";
- la particella edificata viene iscritta al Catasto Edilizio Urbano con il medesimo identificativo attribuito nella mappa ed intestato alla medesima ditta presente negli atti censuari del Catasto Terreni ed individuata come nuova tipologia immobiliare transitoria denominata F6 "fabbricato in attesa di dichiarazione";
- al momento della dichiarazione al Catasto Edilizio Urbano, fatto salvo il perfezionamento della ditta costituita in automatico nei casi in cui risultasse necessario, l'identificativo attribuito all'immobile qualificato in categoria F6 è soppresso e sono costituite le diverse unità immobiliari comprese nel fabbricato, ciascuna contraddistinta con il proprio subalterno e le tradizionali informazioni costituite dai dati tecnico-amministrativi; nel caso di dichiarazione concernente una sola unità immobiliare, alla stessa è confermato l'identificativo, privo di subalterno, attribuito all'immobile F6.

Tra le diverse tipologie di documento previste dalla procedura Pregeo versione 10, danno luogo alla costituzione dell'immobile di categoria F6 solo le seguenti, qualora non si tratti di tipo mappale finalizzato a recuperare nella mappa la geometria di fabbricati già censiti al Catasto Edilizio Urbano:

- TM - Conformità di mappa con conferma di numero di particella
- TM - Conformità di mappa con variazione del numero di particella

- TM - Nuova costruzione sull'intera particella
- TM - Nuova costruzione di superficie inferiore a 20 m^2
- TM - Nuova costruzione ricadente in una particella a superficie reale, definita da precedente Tipo di Frazionamento redatto ai sensi della Circolare 2/1988
- TM - Inserimento nuovo fabbricato (con graffa o numero) e superficie maggiore di 20 m^2
- TM - Inserimento nuovo fabbricato e scorporo di corte (TM con stralcio di corte)
- TF - Tipo Frazionamento + Tipo Mappale.

Nei casi in cui più particelle, relative a titolarità diverse, passano ad ente urbano, le stesse non possono essere fuse, ma ciascuna mantiene la propria identità. La procedura consente la costituzione di più lotti (F6), nati anche dalla fusione di più particelle interessate da medesime titolarità, ciascuno da associare alla relativa ditta iscritta al Catasto Terreni.

Per le particelle in conto a ditte ordinarie, che si fondono con almeno una già censita al Catasto Terreni come ente urbano, non essendo possibile ricavare in automatico un'intestazione certa, l'unità F6 non è costituita.

Nel caso di impossibilità di individuare l'identificativo del Catasto Edilizio Urbano, l'unità F6 non sarà costituita a seguito dell'approvazione in automatico del tipo mappale.

All'approvazione del tipo mappale, viene fornito l'identificativo del Catasto Edilizio Urbano attribuito al fabbricato di categoria F6. A seguito del perfezionamento delle procedure, l'attestato di approvazione del tipo mappale sarà integrato anche con i dati relativi alla ditta intestata creata al Catasto Edilizio Urbano, per ciascun lotto individuato.

Nelle more dell'adeguamento delle procedure per l'integrazione dei contenuti dell'attestato di approvazione del tipo mappale, la ditta costituita, che risulta interrogabile a sistema, fa in ogni caso riferimento a quella presente al Catasto Terreni, ma in relazione alla dichiarazione resa dal professionista con il documento Pregeo, l'intestazione sarà così ulteriormente completata:

a) ditta allineata: l'unità immobiliare F6 viene costituita in carico alla ditta presente al Catasto Terreni e nel campo annotazione non è riportata alcuna dizione;

b) ditta disallineata per incompletezza di dati anagrafici e/o delle titolarità: l'unità immobiliare F6 viene costituita in carico alla ditta presente al Catasto Terreni e nel campo annotazione è riportata la dizione "Ditta dichiarata disallineata per incompletezza di dati anagrafici e/o delle titolarità";

c) ditta disallineata per omessa presentazione o mancata/errata registrazione della voltura: l'unità immobiliare F6 viene costituita in carico alla ditta presente al Catasto Terreni con annotazione "Dichiarazione di variazione dello stato dei suoli, sottoscritta da un soggetto non intestatario, in quanto la ditta risulta disallineata per mancata o errata registrazione della voltura";

d) ditta disallineata per stato di fatto non legittimato: l'unità immobiliare F6 viene costituita in carico alla ditta presente al Catasto Terreni con annotazione "Dichiarazione di variazione dello stato dei suoli, sottoscritta da un soggetto non intestatario, in quanto la ditta risulta disallineata per stato di fatto non legittimato".

Nel periodo che intercorre tra l'approvazione del tipo mappale e la presentazione del nuovo accatastamento, l'unità F6 può essere interrogata e visurata/certificata.

L'unità immobiliare di categoria F6, nel periodo che intercorre tra la registrazione del tipo mappale e la presentazione dell'accatastamento, può essere volturata. Al riguardo, appare comunque opportuno far precedere all'atto di trasferimento e conseguente esecuzione della voltura il completamento dell'accertamento al Catasto Edilizio Urbano, per avere un oggettivo riscontro, anche dalle informazioni catastali, sulla natura del bene trasferito (immobile ultimato, in corso di costruzione/definizione, collabente, ecc.).

Nella fattispecie a), la modifica dell'intestazione è possibile solo in caso di voltura conseguente ad un trasferimento successivo all'approvazione del tipo mappale.

Nella fattispecie b), la modifica dell'intestazione, qualora non richiesta ed operata dall'Ufficio preventivamente alla presentazione del tipo mappale, può avvenire in sede di presentazione della dichiarazione con la procedura Docfa.

Nella fattispecie c), l'Ufficio deve recuperare, autonomamente o su segnalazione di parte, l'atto mancante e riportare la ditta alla fattispecie a) prima della presentazione della dichiarazione al Catasto Edilizio Urbano. Evidentemente, se la voltura non è mai stata presentata in catasto, la presentazione della relativa domanda di voltura al Catasto Edilizio Urbano deve essere richiesta al soggetto obbligato, fatta salva l'applicazione della sanzione ove dovuta, ovvero eseguita d'ufficio con addebito di tributi, sanzioni, interessi e spese. L'Ufficio, verificata la continuità storica, eseguirà la voltura apponendo una specifica annotazione del tipo: "L'atto concerne il trasferimento dell'immobile così come precedentemente individuato al Catasto Terreni".

È appena il caso di evidenziare come le fattispecie di cui alle lettere b) e c), nel comune interesse dei soggetti dichiaranti e dell'Ufficio, debbano essere ricondotte alla fattispecie a) avendo cura di provvedere al completamento dell'intestazione, ovvero all'esecuzione della voltura preventivamente alla presentazione del tipo mappale, quando il bene è ancora iscritto al Catasto Terreni. Ciò semplifica l'attività del professionista nella compilazione del Docfa e riconduce l'aggiornamento catastale nel suo ambito più naturale, garantendo la continuità storica dell'intestazione negli atti del Catasto Terreni, fino al momento immediatamente precedente l'edificazione.

Pertanto, gli Uffici provinciali, a richiesta dei professionisti incaricati dai soggetti interessati, sono invitati a porre in essere tutti i possibili accorgimenti atti a garantire in tempi ristrettissimi, qualora non possibile in front office, il preliminare aggiornamento delle intestazioni delle particelle del Catasto Terreni, per le quali deve essere presentato un tipo mappale.

Nella fattispecie d), la ditta da iscrivere al Catasto Edilizio Urbano è indicata dalla parte, mediante la procedura Docfa e l'Ufficio, dopo i rituali controlli, appone la riserva prevista. A migliore chiarimento della prassi vigente e per garantire la continuità storica delle intestazioni, dovrà essere costituita una ditta composta dai soggetti proprietari dell'area, associando agli stessi il codice titolo "01T - Proprietà per l'area", e da quelli che vantano diritti sulla costruzione, attribuendo loro il codice titolo "01S - Proprietà Superficiaria". In carenza di uno specifico atto legittimante, sarà apposta nel campo apposito la dicitura "RIS. 1: inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi", richiamata al paragrafo

15 del decreto del Ministro delle Finanze del 5 novembre 1969. Al riguardo, deve considerarsi superata ogni precedente disposizione in contrasto con quanto sopra rappresentato.

4. Accettazione e registrazione dei documenti Docfa

I documenti Docfa di accatastamento, inerenti a tipi mappali presentati successivamente alla data di attivazione della sperimentazione di cui al paragrafo 4 e per i quali risulta costituita l'unità immobiliare di categoria F6, devono essere compilati secondo le regole già in parte anticipate nel paragrafo precedente e cioè senza compilare i quadri relativi ai soggetti, in caso di ditta allineata. Se non è presente l'unità immobiliare di categoria F6, si procede con le regole attuali.

Tali nuove regole concernono:

- per la fattispecie a), la non indicazione delle informazioni relative ai soggetti, ma solo la conferma della ditta presente in atti, attraverso l'indicazione dell'identificativo dell'unità di categoria F6[1]; la procedura di aggiornamento controlla, attraverso l'identificativo dichiarato, l'esistenza dell'unità di categoria F6 e la correttezza del protocollo e data del tipo mappale corrispondente; in caso di esito positivo dei controlli, provvede alla costituzione delle unità immobiliari presenti nell'accatastamento, iscrivendole in carico alla stessa ditta titolare dell'unità F6;
- per la fattispecie b), il documento Docfa può contenere la nuova ditta e l'Ufficio, dopo aver proceduto ai controlli di propria competenza, effettua direttamente la registrazione ovvero sospende il trattamento della pratica, qualora la ditta dichiarata non sia coerente con le direttive di prassi;
- per la fattispecie c), al momento della presentazione del documento Docfa di accatastamento, nel caso di domanda di voltura presente agli atti ma non registrata, non devono essere indicati i nuovi intestati, qualora sia avvenuto il recupero effettuato autonomamente dall'Ufficio o richiesto dal professionista con una voltura di preallineamento. Nel caso di domanda di voltura non presentata, l'Ufficio richiede preliminarmente la presentazione della stessa, sostituendosi, qualora ne ricorrano le circostanze, alla parte inadempiente. Nel frattempo, il documento di aggiornamento tecnico è sospeso. Detta prassi appare necessaria per far constatare negli atti la ricostruzione storica dei passaggi dell'immobile. Successivamente, risultando la ditta allineata, si procede come per la fattispecie a);
- per la fattispecie d), il documento Docfa deve contenere le informazioni relative ai soggetti; la procedura di aggiornamento controlla l'esistenza dell'unità di categoria F6, attraverso il confronto con gli identificativi delle unità immobiliari in costituzione presenti nel documento, controlla la correttezza del protocollo e della data del tipo mappale corrispondente; in caso di esito positivo dei controlli, provvede alla costituzione delle unità immobiliari presenti nell'accatastamento, iscrivendole in carico ai soggetti dichiarati nel documento Docfa; l'Ufficio provvede autonomamente ad iscrivere la ditta in atti con riserva di tipo 1 "Atti di passaggio intermedi non esistenti", provvedendo poi alle notifiche di rito.

5. Avvio della sperimentazione

A seguito di specifica concertazione con i Consigli Nazionali degli Ordini e Collegi professionali dei tecnici abilitati alla presentazione degli atti di aggiornamento catastali, sono stati individuati gli Uffici provinciali di Siena, Como, Rieti, Isernia e Rimini presso i quali, a partire dall'll maggio 2009, i tipi mappali presentati con la procedura Pregeo 10 seguiranno l'iter procedurale descritto con la presente circolare.

6. Conclusioni

Nell'ambito degli interventi mirati alla semplificazione dei processi di aggiornamento delle banche dati catastali, sono state studiate e realizzate specifiche procedure concernenti il procedimento di dichiarazione in catasto delle nuove costruzioni.

In accordo con i Consigli Nazionali degli Ordini e Collegi professionali dei tecnici abilitati alla presentazione degli atti di aggiornamento di che trattasi, si è ritenuto opportuno procedere ad una preliminare verifica sperimentale delle nuove procedure, finalizzata all'individuazione di eventuali interventi migliorativi delle stesse, nonché del più ottimale modello organizzativo adottabile, prima della estensione sull'intero territorio nazionale.

Gli Uffici provinciali sono invitati ad assicurare la massima divulgazione della presente circolare, oltre che verso i locali Ordini e Collegi professionali tecnici ed i Consigli notarili, nonché a prestare la massima assistenza al mondo professionale, con particolare riferimento alla fase di sperimentazione.

Le Direzioni Regionali, oltre ad accertare la corretta ricezione della presente, anche da parte degli Uffici dipendenti, dovranno assicurare l'esatto adempimento.

Il direttore generale
Franco Maggio

1. Dal punto di vista operativo, il professionista, nel documento Docfa, barrerà l'opzione "Già in atti al C.E.U." e farà riferimento all'identificativo dell'unità immobiliare F6 costituita.

AGENZIA DEL TERRITORIO

Nota prot. 30707 del 3 giugno 2009

Deposito atti di aggiornamento cartografico in comune.

Pervengono alla scrivente quesiti in merito alla presentazione in catasto degli atti di aggiornamento cartografico con specifico riferimento alle fattispecie connesse al deposito presso i Comuni, in ottemperanza alle disposizioni dettate dall'articolo 30, commi 5 e 10, del testo unico dell'edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001, n. 380.

Al riguardo la scrivente ritiene di aver dato già in precedenza ogni utile indicazione necessaria. Nel merito della richiesta avanzata, si richiamano i contenuti delle seguenti comunicazioni:

- circolare n. 5, prot. n. 3/786 del 18.3.1985;
- circolare n. 7, prot. n. 3/2925 del 27.7.1992;
- nota prot. n. 68702 del 4.9.2003;
- nota prot. n. 65090 del 18.9.2008.

Pur tuttavia, si ritiene utile fornire ulteriori indicazioni di chiarimento in merito alla questione, allegando alla presente uno schema sintetico riportante le più frequenti casistiche.

Nell'ipotesi individuata come "A", la parte obbligata inserisce in mappa, con il documento di aggiornamento cartografico, il fabbricato individuato con l'identificativo *100b* e la relativa corte graffata. Con lo stesso documento, sono individuate due ulteriori particelle *(100c* e *100a),* ne consegue che per il tipo in argomento è previsto il deposito presso il Comune e la corresponsione dei tributi dovuti per la presentazione contestuale del tipo mappale e del tipo di frazionamento.

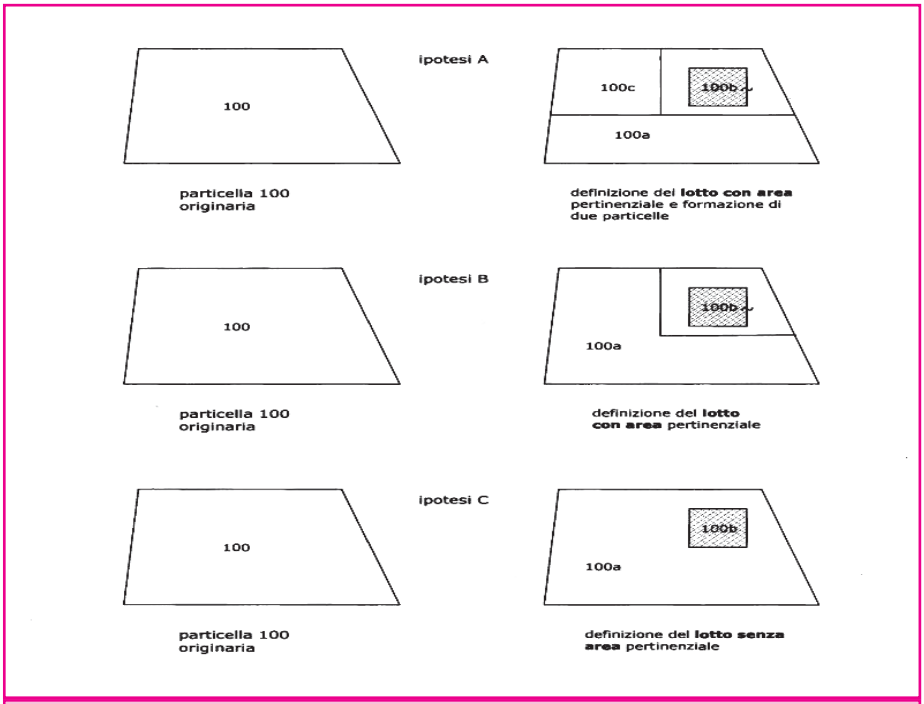
Con riferimento all'ipotesi individuata con la lettera "B", necessariamente, il tipo mappale va depositato presso l'Ente locale, in quanto si individuano un fabbricato ed una corte con l'identificativo *100b,* unitamente all'area contrassegnata con l'identificativo *100a* che continua ad essere ordinariamente censita nell'ambito delle particelle di catasto terreni.

Per tale fattispecie non sono dovuti i tributi speciali connessi all'approvazione dei tipi di frazionamento, in quanto viene individuata una sola area residuale, mediante stralcio da particella di maggiori dimensioni. Fa eccezione il caso in cui al tipo mappale il professionista voglia fare assumere la valenza di tipo frazionamento ordinario; infatti in tale ultima circostanza sono dovuti anche i tributi per tale adempimento.

Infine, per la fattispecie individuata al caso "C", i tributi speciali per l'approvazione del tipo di frazionamento non sono dovuti, in quanto trattasi in modo evidente di tipo mappale e non è fatto obbligo del deposito presso il Comune.

Si ritiene utile rammentare che la previsione dell'equiparazione del tipo mappale al tipo frazionamento ai fini del deposito, per le fattispecie individuate alle lettere "A" e "B", risulta specificamente prevista dall'articolo 1, comma 5, del decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, che testualmente si riporta: "Le *modalità di presentazione e trattazione dei tipi mappali vengono uniformate a quelle previste per i tipi di frazionamento, qualora detti tipi comportino costituzione di corti urbane, previo stralcio da particelle di maggiori dimensioni".*

Gli Uffici Provinciali sono pregati di verificare che la prassi adottata sia conforme alle disposizioni sopra impartite, e le Direzioni Regionali a controllarne l'esatto adempimento.



Esemplificazioni di tipi mappali

Il direttore generale
Franco Maggio

USI CIVICI E USURPAZIONI

di Giovan Battista Galati

Intraprendere un cammino per avviare una qualsiasi ricerca storica attraverso le nostre origini e lo studio del nostro territorio, ci porta inevitabilmente a ripercorrere le sottili tracce che legano tutti noi ai luoghi che ci hanno visto crescere, all'ambiente che ci circonda, ai luoghi suggestivi e affascinanti dei nostri paesaggi, ma soprattutto all'amore per la nostra terra e alle vicissitudini della nostra gente.

Studiare le origini e conoscere il passato, non attraverso la storia, studiata a scuola nei libri di testo, intesa, a grandi linee, come narrazione sistematica di fatti e avvenimenti memorabili della collettività umana, ma attraverso l'insieme degli eventi umani, di vita quotidiana, nel contesto specifico di una determinata comunità e in un preciso momento storico, come guardare e gustare un incantevole panorama che ci proietta nel passato dove si vede scorrere l'ordinaria e abituale quotidianità degli uomini, con tutte le sue complessità, in un mondo fato di ingiustizie, vessazioni e vicissitudini di ogni genere, ma anche di valori veri, ci aiuta a comprendere e meglio concepire con nuovo spirito critico il nostro "presente".

Tralasciando questo breve sfogo emotivo, ci accingiamo a sottolineare, in modo molto sintetico, l'importanza che hanno avuto nella storia delle popolazioni meridionali, quindi anche nelle nostre comunità, gli antichi diritti delle popolazioni sulle proprietà collettive.

Di origini antichissimi, che vanno dall'impero romano con le antiche norme che regolavano i diritti delle popolazioni di accedere allo sfruttamento dell'incolto, al medioevo, periodo di massima fioritura dei diritti consuetudinari, gli ***usi civici*** intesi come possibilità (diritto) di accedere alla fruizione delle risorse naturali come la legna, l'erba, i frutti selvatici (castagne, ghiande, ecc.), l'acqua, i funghi, il fogliame, felci e muschio ecc., nonché esercitare la caccia e impiantare calcare o carbonaie, hanno una lunga e complessa storia, molto travagliata, caratterizzata dall'esteso, diffuso e complesso fenomeno delle ***usurpazioni*** e regolati sempre in maniera tale da aggravare le condizioni di vita, già miserevoli, dei contadini meridionali a vantaggio e utilità dei "baroni" e della borghesia provinciale.

È noto infatti, come d'altronde sostenuto da studiosi, storici e ricercatori che latifondi e usi civici hanno sempre condizionato la storia del nostro meridione, anche il brigantaggio ha tra le sue origini una serie di fattori economico-sociali: la concentrazione della grande proprietà terriera nelle mani di pochi, il latifondo, la fame di terra accresciuta dopo le leggi di eversione feudale e la insoluta questione demaniale.

Il diritto napoletano chiamò demanio la terra libera, non feudata, proprietà del re. Terreni feudali, invece, erano quelli dati in proprietà dai sovrani ai feudatari (i cosiddetti baroni), in base a specifici titoli di infeudazione.

Nelle terre infeudate i proprietari vessavano i contadini e i pastori facendo pagare loro una serie di gabelle (fida, decima, terratici, erbaggi, ghiandaggi) i quali erano ridotti ad una sorta di servi della gleba.

Ciò accadeva perché i baroni, con falsi titoli di infeudazione, riducevano notevolmente l'estensione dei terreni demaniali con le usurpazioni.

Diversi, a dire il vero, furono i tentativi di far ritornare demaniali le terre oggetto di appropriazioni indebite, ma con scarsi risultati. Anche la grande rivoluzione di Francia che sradicò il feudalesimo non ebbe gli stessi effetti nelle nostre zone e nell'Italia meridionale in genere. Eppure durante la decennale dominazione francese con la legge 2 agosto 1806 emanata da Giuseppe Napoleone, fu abolita la feudalità, ma nonostante ciò, le terre

degli ex feudi rimanevano ugualmente ai possessori, le popolazioni conservavano pochi usi civici, fino a quando con altra normativa non ne fosse disposta la divisione. In realtà i Baroni furono privati della giurisdizione, dei diritti proibitivi e di alcune prerogative fiscali. Ebbero però in libera proprietà e dominio la quasi totalità dei terreni del feudo, continuando quindi a riscuotere "decime" e "censi" che, giudicate esorbitanti furono ridotte o estinte con lo scopo di creare una piccola e media proprietà contadina, ma senza esiti positivi.

Se pensiamo che il feudo introdotto anche dai longobardi nei territori occupati che copriva anche il regno di Napoli, si protrasse e consolidò per oltre 10 secoli, conobbe trapassi di monarchie e succedersi di dominazioni, ma sostanzialmente restò inalterato, se comprendiamo questo ci accorgiamo come sia stato difficile dare concreta attuazione alla legge di eversione feudale.

Anche perché, politicamente, i feudi erano utilissimi ai sovrani, i quali distribuendo terre guadagnavano l'appoggio (Bellum Gerandi) e all'occorrenza intervenivano sia militarmente che economicamente.

In sostanza, con la legge 2 agosto 1806 si volle forzare un istituto plurimillenario quale il feudo, arrivando a sancirne l'abolizione. Per redimere le controversie sorte prima del 1806 furono istituite le Regie Commissioni Borboniche che riuscirono a "recuperare" migliaia di ettari che risultavano posseduti abusivamente dei baroni, facendoli rientrare nel demanio regio. E, più spesso di quel che si crede, furono i Borboni i veri portatori delle istanze contadine, più volte, nelle varie "Prammatiche" rimarcavano l'importanza dell'agricoltura e dei suoi addetti (furono sciolte le promiscuità e si dettero in affitto demani universali – Prammatica XX e XIV del 1792).-

Quindi, parecchi demani ritornarono ai comuni che dovevano

quotizzarli e distribuirli ai contadini e le competenze erano state affidate a sindaci, prefetti e giudici locali che però spesso erano amici o succubi dei baroni e invece di destinarli agli usi civici li restituivano ai vecchi feudatari.

Colui il quale si impegnò notevolmente e insistette a contrastare il potere dei baroni fu Ferdinando II di Borbone, il quale, il 20 settembre 1836 riconfermò le leggi sul demanio e gli usi civici. Poi con l'arrivo dei piemontesi la situazione dei contadini precipitò nell'abisso della disperazione: infatti i baroni favorirono il dominio sabaudo e divennero opportunisticamente "liberali e unitaristi" non per motivi ideologici ma per mantenere le loro "usurpazioni" e il loro potere.-

I piemontesi, dal canto loro, come contropartita per l'appoggio ricevuto al sud e per la caduta dei Borboni, misero in vendita (ma in realtà regalarono) le proprietà demaniali ai ricchi borghesi, incrementando il latifondo.

Gli effetti furono a dir poco devastanti, migliaia di famiglie rimasero senza alcun sostentamento perché privati anche dei secolari "Usi civici". Persistendo il latifondo, in tutti i suoi aspetti negativi, il sud continuò a subire tutte le conseguenze dei mali che da secoli caratterizzarono la sua vita politica, economica e sociale.

Di fatto ai contadini fu impedito persino di opporsi alle usurpazioni e di rivendicare i demani.

A peggiorare la già drammatica situazione, fu la confisca dei beni demaniali della Chiesa, che nel meridione era stata il "padrone migliore" dei contadini, in quanto di regola si accontentava del giusto e il colono aveva la possibilità di fare anche qualche modesta economia (cosa che non poteva accadere con i baroni). Ecco perché non c'è da meravigliarsi se l'affamato e martoriato "cafone" si trasformò in "brigante".

La Calabria o meglio i contadini calabresi e i meridionali ancora una volta avevano subito un'ingiustizia.

La nostra storia è legata a tutte queste vicende, le nostre popolazioni di fatto non hanno mai usufruito degli usi civici, perché i terreni ex feudali ma anche quelli demaniali usurpati, erano nel pieno e incontrastato possesso dei baroni ai quali, il povero contadino doveva pagare il gabello per poter raccogliere la legna per riscaldarsi o per far pascolare il suo gregge. È fin dal secolo XVII che la borghesia ha sviluppato un'intensa azione volta alla soppressione degli usi civici.

Parlare oggi di usi civici appare superfluo o privo di senso, ma ancora oggi ha una pesante valenza giuridica.

Gli Usi Civici sono ancora regolati dalla legge n. 1766 del 16 giugno 1927, la quale doveva portare alla loro liquidazione, (soprattutto quelli gravanti sui terreni dei privati) attraverso tre fasi: la ricognizione dei terreni gravati da Usi Civici, l'assegnazione a categoria e la legittimazione delle occupazioni arbitrarie. Si dovevano quindi individuare e quantificare i terreni gravati da usi civici che formavano il Demanio Civico, da non confondere con il patrimonio comunale, in quanto il comune è l'ente gestore dei beni civici ma non il proprietario, poiché i titolari dei diritti su quei beni sono i cittadini in quanto tali, infatti, detti terreni sono inalienabili, inusucapibili e imprescrittibili.

Fatta la ricognizione, i proprietari potevano chiedere la liquidazione degli usi civici sui propri terreni in cambio della cessione di una quota di tali terreni a favore della collettività. Sul rimanente demanio, non usurpato, si doveva procedere all'assegnazione a categoria: in sintesi, i terreni adatti alla coltivazione venivano differenziati da quelli destinati a bosco e pascolo, i primi dovevano essere ripartiti in quote ai contadini poveri mentre i secondi (Demanio civico) conservavano le prerogative proprie di essere inalienabili, imprescrittibili e inusucapibili e sui quali si sarebbero continuati ad esercitare gli antichi usi civici.

Per quanto riguarda invece le occupazioni abusive del demanio, queste potevano essere legittimate, ma solo a particolari e rigorose condizioni: se si dimostrava che l'occupazione durava da almeno dieci anni e che sui terreni occupati erano state apportate **sostanziali e permanenti migliorie** di tipo agricolo (non bastava e non basta la semplice coltivazione). Solo a seguito della legittimazione che imponeva un canone, il terreno poteva essere affrancato e di conseguenza il coltivatore diveniva pieno proprietario.

L'istituto della legittimazione quindi non è altro che il beneficio che la legge accorda all'occupatore abusivo (e solo ad esso) di terre a destinazione vincolata consentendogli di acquistarne la legittima disponibilità. In parole povere, è semplicemente la sanatoria di un reato.

Non è superfluo aggiungere che in base al dettato della legge n. 1766 del 1927 per ***sostanziali e permanenti migliorie*** si intendono quegli investimenti fondiari che non possono essere rimossi senza essere distrutti o danneggiati, come le costruzioni, i vigneti, gli uliveti, i frutteti, ecc. e non anche il dissodamento e la messa a coltura di terreni incolti, interventi questi che rientrano nelle ordinarie pratiche colturali. Per cui, i terreni utilizzabili come bosco o come pascolo non potranno mai essere legittimati ad un eventuale occupatore così come non sono legittimabili quei terreni (seminativi, pascoli, incolti, ecc.) che sono stati solamente messi a coltura e non sono stati invece assoggettati a "sostanziali e permanenti migliorie".

Con la corretta applicazione della citata legge, è quindi possibile l'affrancazione dei ***fondi privati*** che a tali usi sono soggetti, ma sempre tramite la concessione al comune di una quota del terreno.

Tutti i comuni del meridione d'Italia come anche San Nicola da Crissa, hanno terreni gravati di usi civici, sarebbe opportuno che uomini e istituzioni si adoperassero per la conservazione e la tutela di questo patrimonio storico-culturale, non anche perché c'è chi potrebbe legittimamente pretendere di esercitare gli usi civici, avendone tutto il diritto, ma nell'interesse della collettività.

Quanto sopra affermato non è una semplice e convinta considerazione di un appassionato ma, il risultato di vari studi e ricerche fatte da esperti del settore. Esistono a riguardo numerose pubblicazioni e lavori editoriali che sottolineano queste verità storiche.

A ciò è doveroso aggiungere che oggi pur non essendoci più l'esigenza antica dell'esercizio degli usi civici intesi come mezzi che contribuivano alla sopravvivenza delle popolazioni più povere, è da considerare la notevole valenza ambientale dei demani civici quale moderno diritto di uso civico delle popolazioni. Si ritiene pertanto indispensabile proteggere i demani dalle usurpazioni, per garantire ai cittadini un diritto altrettanto fondamentale e vitale: quello di usufruire e disporre di un ambiente sano, storicamente riconosciuto, che poi può avere anche il suo valore economico.

Riportiamo fedelmente:
Testo della relazione sullo stato dei demani comunali per il comune di San Nicola da Crissa (4 luglio 1900);
Decreto di nomina del 16 marzo 1928 per l'accertamento dei diritti di usi civici a favore della popolazione di San Nicola da Crissa, da parte del R. Commissario per gli usi civici delle Calabrie di Catanzaro (16 marzo 1928);

"La Commissione feudale con la sentenza del 7 aprile 1810 dichiarò competere a S. Nicola da Crissa gli usi nel Bosco Fellà, ed il Commissario Masci, con le ordinanze 29 ottobre e 8 novembre dello stesso anno provvide come appresso: Dichiarò sciolta senza compensi la promiscuità tra S. Nicola, Vallelonga e Vazzano e fra S. Nicola, Filogaso e Vallelonga, attribuì a S. Nicola 6/12 della metà dei demani ex feudali Mezzocampo, Campo Feudale, e sue continenze Patti, Pizzignà, Fellà, Squelle, Telia, spiegò doversi intendere per Bosco Fellà la parte posseduta dal Marchese di Vallelonga in territorio di S. Nicola, escludendo qualsiasi diritto di questo Comune e di Vallelonga sull'altra parte di Fallà, posseduta dal Principe di Palazzuolo in territorio di Filogaso; su tale parte di Fellà e sul demanio Mezzocampo e fece salvi i diritti dei detti Comuni e di quelli di Nicastrello da farsi valere dinanzi ai Tribunali ordinarii; dichiarò che pel tenimento Comuni in territorio di Filogaso si sarebbe provveduto nel tempo della divisioine dei demani del cennato Comune, escluse dalla massa divisibile i Fondi Badia e Camina, qualora si trovassero costituiti in difesa o fossero posti fuori dell'ambito dei mentovati demabni; ed infine dichiarò che avrebbe provveduto per la divisione del fondo Trigni, appartenente al Parroco di Vallelonga e pel quale non risultava l'esistenza degli usi pretesi, qualora si giustificasse esservi il consenso del detto Parroco per la divisione.
Eseguitasi tale ordinanze spettarono a S. Nicola da Crissa Cipolla e Salioce di tom: 60, Cerasarelle di tom: 36 3/8, Guardia di tom: 26, Stagliata di tom: 128, Cariuglione di tom: 11, Fellà di tom. 125, Fullone di tom: 8, Pilla di tom. 36, Gugliuli di tom: 1 3/8, Maia e Procopo di tom: 2, Castagnarella di tom: 8, Domo e Nntopa di tom: 9, Manganello di tom: 11, Melia e Sotto Strada e Fiumari di tom: 5 2/8, Camunni di tom: 13, Fontanadoro di tom: 9 Vattendino di tom. 5, Pizzolo di tom: 54, Squelle di tom. 72, e Trigni di tom: 24, In totale tomoli 644 pari ad ett. 218.12.28.
Nel 1811 furono quotizzate a favore di 72 famiglie i demani Cipolla e Salice, Cerasarella, Guardia, Stagliata, Cariglione, Fullone, e Pizzolo, rimanendo gli altri come demabni liberi per l'esercizio degli usi.
Di guisa che il Comune dovrebbe possedere ettari 108.72.27 nelle contrade Fellà, Pilla, Gugliuli, Maio ee Procopo, Castagnarelle, Domo,e Ntopa, Manganello, Melia, Sottostrada e Fiumari, Camunni Fontanadoro, Vattendino, Squelle e Telia, giacchè, a voler stare alle risultanze degli atti, di seguito alle verifiche eseguite nel 1871, tutti gli occupatori di ettare 35.54.40, comprese nelle dette 108.72.27, si conciliarono per rilascio che sarebbe stato eseguito, siccome si ricava dall'ordinanza del 9 aprile 1872 che approvò gli atti relativi.
Ma il vero è che non piccola parte delle menzionate ettare 108.72.27 trovasi usurpate e tutto induce a ritenere che gli occupatori del 1871 abbiano continuato a godere degli appezzamenti che dichiararono di rilasciare.
Sui rimanenti demani liberi si esercitano gli usi civici.
Nessuna operazione è in corso nel Comune di S. Nicola da Crissa, mentre occorre verificare le usurpazioni esistenti su quei demani."
C. Pinto
Relazione sullo stato dei demani comunali in provincia di Catanzaro
4 luglio 1900

R. Commissario Usi Civici delle Calabrie

Il R. Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle province di Catanzaro, Cosenza e Reggio Calabria, con sede in Catanzaro.
Visti gli atti e documenti relativi ai demani ed agli usi civici del Comune di S. Nicola da Crissa;
Visto che la dichiarazione presentata dal Podestà, o dai cittadini del Comune suddetto, risulta incompleta.
Poiché emerge dagli atti:
a) Che a favore della popolazione di detto Comune si esercitano, o si pretendono esercitare, diritti di uso civico di semina, pascolo, legnatico, raccoilta di ghiande e castagne, estrazione di minerali e simili, da far valere a norma di legge, sui terreni in appresso indicati, di proprietà privata, o ex feudali, od ecclesiastici: Bosco Fellà – Mezzocampo – Campo Feudale – Patti – Pizzignà – Fellà e Passaggio – Squelle – Telia – Comuni – Nicastrello – Badia e Camina – Trigni – Cipolla e Salice – Cerasarella – Guardia – Stagliata – Cariglione – Fullone Pilla – Guglioli – Maia e Procopo – Castagnarella – Domo ed Intopa – Manganello – Melia sotto strada e Fiumari – Fontanadoro – Vattendino – Pizzolo – Squille – Telia – Aguglia – Procopio – Gramà – Costadoro – Critaio.-
b) Che parimenti i cittadini del detto Comune esercitano, o vantano diritti di semina, pascolo, legnatico, raccolta di ghiande e castagne, estrazione di minerali e simili, sui demani del limitrofo Comune di --------denominati --------
c) Che inoltre sui demani di cui alla lettera A del Comune medesimo sosno state commesse delle occupazioni, che occorre regolare sia con la reintegra, sia con la legittimazione.
d) Che infine sia da provvedere alla sistemazione di tutti i demani comunali con la formazione di piani di massima e di ripartizione dei demani indicati come innanzi.
Visti gli art. 3 e 29 della legge 16 giugno n. 1927 n. 1766 e gli aatti 1 a 4 del relativo Regolamento.

Decreta

Il Sig. ***Simone Adamo, geometra, da Decollatura*** è nominato istruttore, con incarico di compiere le ricerche, e raccogliere gli elementi per l'accertamento dei diritti di uso civico innanzi cennati, esercitati o pretesi dalla popolazione del Comune di ***S. Nicola da Crissa*** e di accertare pure le illegittime occupazioni commesse in danno del demanio del Comune suddetto. Egli predisporrà pure gli elementi necessari alla formazione dei piani di massima e ripartizione dei demani comunali.
Catanzaro, 16 *marzo* 1928 – A. VI°

Il R. Commissario
Granado

Comune di San Nicola da Crissa

IL SEGRETARIO DEL PREDETTO COMUNE
ATTESTA
Che il retroscritto Decreto del Sig. Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici delle calabrie è stato pubblicato nell'Albo pretorio di questo Comune per il termine di quindici giorni non interrotti, essendo avvenuta l'affissione il dì 21 marzo c.a. 1928 e la defissone il dì 5 aprile corrente anno.
(data) San Nicola da Crissa 6 aprile 1928 (anno VI)

Visto: **Il Podestà**
Vito Antonio Mannacio

Il Segretario Comunale
(Firma illeggibile)

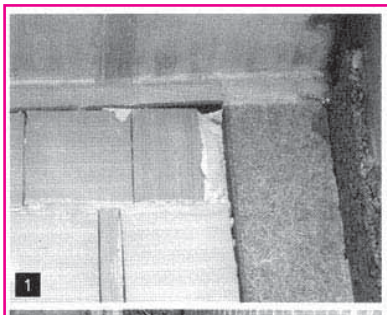
Fonti: Archivio Regione Calabria

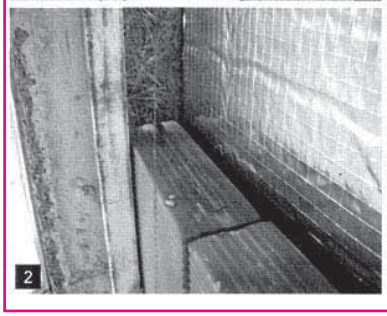
L'ESECUZIONE IN DETTAGLIO

Una guida per l'attività di supervisione del cantiere. Spunti di riflessione per una corretta esecuzione

di Alberto Parazzi

Una buona e attenta progettazione esecutiva, quand'anche presente, rischia di essere vanificata da un'inadeguata e scorretta esecuzione delle opere. Sono numerose, infatti, le situazioni di cantiere che devono essere autonomamente gestite e governate durante l'esecuzione e che non possono, per loro natura, essere trasferite interamente sugli elaborati di progetto; inoltre l'utilizzo di materiali sempre differenti, a contenuto tecnologico sempre più elevato e l'interdisciplinarità delle attività, presuppongono una specifica conoscenza dei prodotti e delle tecniche d'applicazione. Tale conoscenza è spesso completamente demandata al fornitore del singolo prodotto, il quale però, non ha un'approfondita conoscenza degli altri materiali con cui il proprio interagisce, né ha in genere un'adeguata conoscenza del progetto e delle sue peculiarità. Il ruolo del capo cantiere e del direttore dei lavori è pertanto essenziale al fine di garantire il rispetto delle prestazioni previste nel progetto, ma spesso la loro preparazione è inadeguata al ruolo che devono svolgere. Abbiamo perciò analizzato alcune tipiche situazioni di cantiere in cui è ricorrente verificare una non corretta esecuzione e posa dei materiali che potrebbe, a opere ultimate, comportare la comparsa di piccoli o grandi difetti costruttivi; per tali situazioni sono proposte alcune semplici regole di posa, che spesso non comportano un maggior aggravio di tempo e impegno economico, ma che se correttamente rispettate possono ridurre la probabilità di comparsa di difetti nell'opera.





Muri e strutture sconnesse

1. Sconnessione, tra la muratura e le strutture in corrispondenza dell'angolo tra solaio superiore e pilastro, realizzata con l'interposizione di un pannello di sughero.

2. Sconnessione, tra muratura e pilastro, realizzata con l'interposizione di un pannello di eraclit e cucitura mediante inserimento di barrotti in acciaio.

3. Sconnessione, tra muratura esterna e solaio superiore, realizzata con l'interposizione di un pannello di sughero e non correttamente riempita.

4. Sconnessione, tra muratura e solaio inferiore, realizzata mediante l'interposizione di un materassino acustico.

Connessione della muratura alla struttura

Il nodo, tra la muratura e la struttura portante, è particolarmente critico al fine di garantire contemporaneamente le prestazioni d'isolamento acustico, di resistenza e stabilità meccanica. Le esigenze contrapposte di collegare e separare mal si conciliano, diventando spesso causa di prestazioni non adeguate e di danni ai rivestimenti, che si manifestano con la comparsa di fessure nello strato d'intonaco in corrispondenza del giunto. In generale è meglio considerare già nel calcolo acustico una perdita di rumore per trasmissione laterale, collegando il muro su 3 lati e lasciando un appoggio svincolato solo in corrispondenza dell'appoggio inferiore mediante un materiale sufficientemente rigido, piuttosto che intervenire a posteriori per ripristinare il rivestimento sconnesso per il movimento occorso al tamponamento.

Posa della rete per intonaco

Nei casi di rivestimento in intonaco si rende necessaria la

Rete portaintonaco

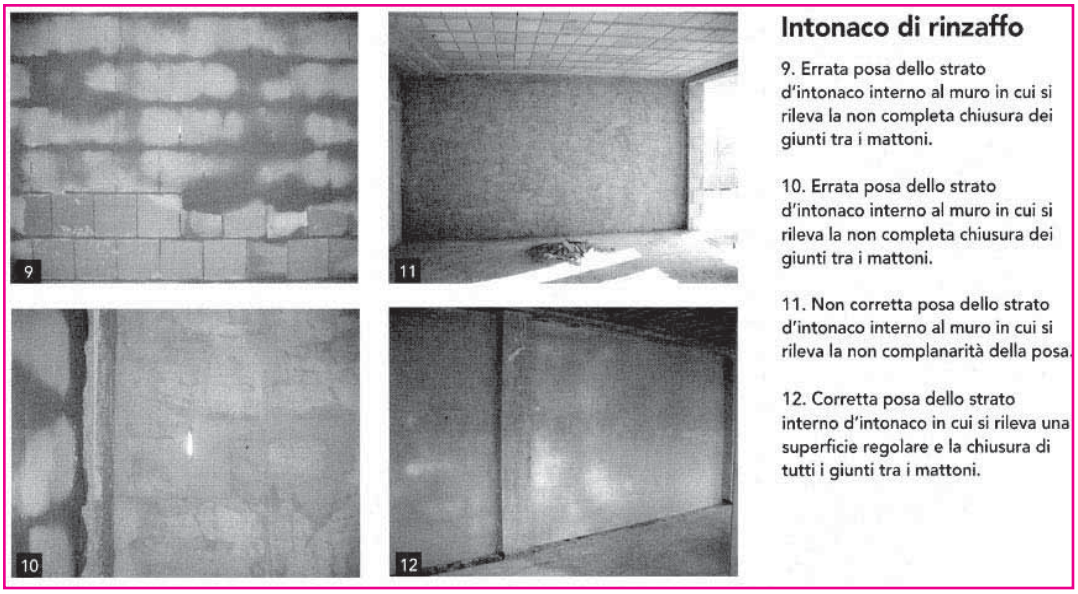
5. Errata posa della rete, applicata direttamente al supporto

6. Errata posa della rete, applicata direttamente al supporto in corrispondenza del marcapiano e del pilastro

7. Corretta applicazione della rete in corrispondenza del marcapiano. La rete viene immersa superficialmente nello strato di sottofondo appena steso.

8. Posa dello strato di sottofondo, mediante applicazione a macchina.

posa di una rete anti-fessurativa in corrispondenza delle zone più soggette a possibili movimenti differenziali, di natura termica e meccanica. In genere la rete è necessaria nelle zone di connessione tra parti di edificio realizzate con materiali differenti e quindi in primis nelle zone di transizione, tra le murature di tamponamento e le strutture, solai e pilastri, e nelle zone in corrispondenza dei serramenti. In queste zone è necessario predisporre una rete di rinforzo posta nel corpo dell'intonaco, ma in posizione superficiale, dove sono maggiori le sollecitazioni di trazione. Erroneamente spesso la rete viene però fissata a diretto contatto del supporto rendendone di fatto inutile e inefficace l'azione. In quella posizione, infatti, non si generano azioni rilevanti sull'intonaco e si lasciano invece prive di rinforzo le zone più superficiali. Tale posa è talvolta addirittura controproducente, in quanto impedisce il passaggio dell'intonaco verso il supporto e quindi un corretto ancoraggio dello stesso, soprattutto quando sono utilizzate reti con maglie particolarmente fitte e intonaci con granulometrie elevate. La posa corretta della rete avviene in seguito alla stesura dello strato di sottofondo, applicando la rete a pressione nello strato superficiale dell'intonaco ancora fresco.



Intonaco di rinzaffo

9. Errata posa dello strato d'intonaco interno al muro in cui si rileva la non completa chiusura dei giunti tra i mattoni.

10. Errata posa dello strato d'intonaco interno al muro in cui si rileva la non completa chiusura dei giunti tra i mattoni.

11. Non corretta posa dello strato d'intonaco interno al muro in cui si rileva la non complanarità della posa.

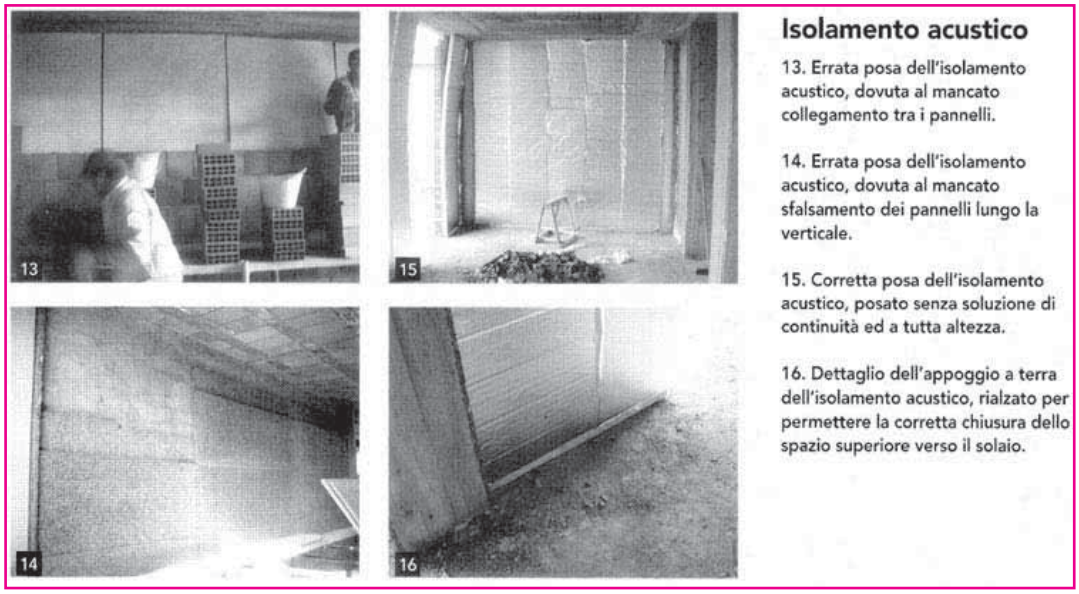
12. Corretta posa dello strato interno d'intonaco in cui si rileva una superficie regolare e la chiusura di tutti i giunti tra i mattoni.

Intonaco interno ai fini acustici

Si rende molto utile, al fine di una buona prestazione d'isolamento acustico, prevedere nel progetto uno strato d'intonaco posto internamente al muro con doppio paramento. Questo strato risulta necessario in quanto spesso i giunti di malta tra mattoni, sia orizzontali che verticali, non sono correttamente eseguiti e non riescono perciò a creare direttamente con il muro uno sbarramento, continuo e di sufficiente massa, al rumore. Il funzionamento ottimale di questo strato dipende molto dalla sua corretta esecuzione. La corretta posa consiste nello stendere uno strato uniforme e completo d'intonaco, senza soluzioni di continuità. La mancata chiusura di tutti gli spazi è, infatti, la causa di trasmissione del rumore, tale da creare la perdita di potere fono-isolante di tutto il muro. La non planante e uniformità dello strato rende inoltre problematica la corretta posa del successivo strato isolante.

Isolamento acustico dei muri divisori

Per ottenere in opera l'isolamento acustico passivo previsto in progetto, non è in genere sufficiente svolgere idonei calcoli e indicare adeguati materiali. La corretta posa è condizione essenziale per il corretto funzionamento del sistema e piccole disattenzioni sono molto pericolose ai fini del raggiungimento delle prestazioni di isolamento. La posa dell'isolamento acustico in corrispondenza dei muri divisori tra unità immobiliari distinte è sicuramente uno degli aspetti che più condiziona il risultato finale. È necessario che l'isolante sia posato senza soluzioni di continuità, mediante la nastratura dei pannelli o mediante l'utilizzo di doppi pannelli posati tra loro sfalsati. Un aspetto spesso sottovalutato è l'altezza dei pannelli rispetto all'interpiano; al fine di evitare la formazione di fasce superiori sprovviste d'isolamento acustico è necessario valutare preventivamente l'altezza dei pannelli, ovvero predisporre opportuni accorgimenti per compensare la differenza d'altezza.



Isolamento acustico

13. Errata posa dell'isolamento acustico, dovuta al mancato collegamento tra i pannelli.

14. Errata posa dell'isolamento acustico, dovuta al mancato sfalsamento dei pannelli lungo la verticale.

15. Corretta posa dell'isolamento acustico, posato senza soluzione di continuità ed a tutta altezza.

16. Dettaglio dell'appoggio a terra dell'isolamento acustico, rialzato per permettere la corretta chiusura dello spazio superiore verso il solaio.

«modulo»

LA VALUTAZIONE DEI FABBRICATI CON VINCOLO STORICO-ARTISTICO

di Giovanni Turola

Gli immobili vincolati non possono essere demoliti o modificati senza una specifica autorizzazione ministeriale e nemmeno possono essere adibiti a usi non consoni con il loro carattere storico-artistico. L'inosservanza delle disposizioni dell'Autorità che tutela il vincolo può comportare pesanti sanzioni, anche penali. Anche in sede di stima di tali edifici è necessario tener conto delle loro peculiarità.

La stima degli edifici soggetti a vincolo storico-artistico imposto dal Ministero per i beni culturali e tutelato dalle Soprintendenze ai sensi delle leggi statali (un tempo la legge 1089/1939 attualmente trasfusa nel D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004) presenta alcune peculiarità che devono essere tenute presenti nell'applicazione delle normali metodologie adottate per l'individuazione del relativo valore di mercato.

Occorre ricordare in merito che la normativa fiscale riguardante i fabbricati vincolati riserva agli stessi alcune esenzioni o riduzioni di imposta che, secondo alcuni Autori, rappresentano il corrispettivo (o la contropartita) stabilito a favore dei proprietari per tutte le limitazioni, vincoli, restrizioni dell'esercizio del diritto dominicale, nonché per le costrizioni nella gestione degli immobili che la citata normativa prevede siano osservati.

In particolare occorre ricordare - fra l'altro - disposizioni in ordine:

- alle modalità di trasferimento *inter vivos* degli immobili in argomento deve essere sempre conferita la prelazione del Ministero dei beni culturali e ambientali;
- alla gestione degli stessi;
- alla disciplina relativa al recupero, destinazione d'uso, manutenzione e conservazione dei cespiti (che per certi aspetti assumono caratteristiche di obbligo ai sensi di legge).

All'insieme delle restrizioni prima accennate potrebbe conseguire una contrazione nella domanda di mercato relativa a tali beni, compensata mediante gli sgravi fiscali e/o le agevolazioni in argomento. In sintesi, gli immobili vincolati non possono essere demoliti o modificati in carenza di specifica autorizzazione del Ministero dei beni culturali e ambientali, né adibiti a usi non consoni con il loro carattere storico-artistico. L'Autorità che tutela il vincolo può inoltre imporre l'esecuzione di lavori necessari per la buona conservazione del cespite.

L'inosservanza delle disposizioni che precedono può comportare pesanti sanzioni, anche penali.

Esaminiamo, ora, partitamente le diverse fattispecie.

Agevolazioni per il trasferimento

Ove il trasferimento del cespite sia soggetto a imposta di registro, la normativa prevede la riduzione della stessa dal 7% al 3%, con ciò equiparandolo alla disciplina della prima casa, indipendentemente dalla circostanza che il trasferimento sia effettivamente relativo a una prima casa.

Tale riduzione è applicabile anche agli immobili vincolati (in genere costruiti ben prima del 1961) che abbiano le caratteristiche di lusso, ai sensi del D.M. 4 dicembre 1961. Appare appropriato ricordare che si considerano di lusso, secondo tale disposizione, fra l'altro, le unità immobiliari che:

- sorgono su aree destinate dagli strumenti urbanistici a ville o a parco privato;
- sono costituite da unico alloggio padronale di superficie complessiva superiore ai mq 200, aventi come pertinenza un'area scoperta superiore a 6 volte l'area coperta;
- hanno più di cinque delle caratteristiche previste nell'apposita elencazione fra le quali maggiormente ricorrenti negli edifici storico-artistici sono: superficie utile netta superiore a mq 200; superficie netta media dei vani utili superiori a mq 25; altezza libera netta di piano superiore a m 3,50; scala principale con pareti rivestite in marmo; soffitti a cassettoni oppure con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano.

Gli edifici di carattere storico-artistico, in quanto solitamente edificati nei secoli passati, presentano con una certa frequenza le caratteristiche elencate (va fatta avvertenza che le stesse non esauriscono quelle comportanti l'inclusione delle u.i.u. tra gli immobili di lusso), per cui si è ritenuto opportuno escludere comunque i fabbricati vincolati dal novero di quelli di lusso, ancorché in molti casi gli stessi posseggano le caratteristiche previste dalla normativa al riguardo.

Analoghe riduzioni sono previste per l'imposta sulle donazioni. L'aliquota è ridotta al 3% in luogo del 7% applicabile per i generici fabbricati allorché la donazione superi l'importo della franchigia e il donatario non rientri fra i soggetti titolari di agevolazioni (coniuge, parenti in linea retta, parenti fino al quarto grado).

Gli immobili vincolati non concorrono infine a formare l'attivo ereditario in caso di successione.

Agevolazioni per restauro conservativo e ristrutturazione

Occorre considerare che quando si procede alla trasformazione di un vecchio edificio non soggetto a vincoli della Soprintendenza, l'operatore economico che voglia concretare tale operazione procede dapprima all'acquisto del cespite, successivamente presenta e fa approvare un progetto di ristrutturazione/restauro, quindi appalta i lavori a una o più imprese specializzate e, al termine delle operazioni, ottenuti le certificazioni e i collaudi di rito, aliena il prodotto edilizio come sopra trasformato o ristrutturato e restaurato, conseguendo un profitto che può essere considerato pari alla differenza intercorrente fra il ricavo ottenibile dalla vendita del prodotto edilizio trasformato e il coacervo dei costi necessari per realizzare la trasformazione. Su detto profitto, però, l'operatore economico dovrà corrispondere le imposte previste dalla normativa.

Se il soggetto economico promotore edilizio è un privato sarà soggetto a IRPEF, se è una società dovrà corrispondere le imposte sul reddito delle società (IRES) e imposta regionale

arti e professioni (IRAP), la cui incidenza complessiva è -al presente - all'incirca il 32-33% dell'imponibile.

In definitiva il profitto dell'operatore economico viene a ridursi in pratica di tale percentuale per cui, a fine operazione, il promotore edilizio può contare all'incirca sul 68% del profitto lordo in effetti conseguito.

L'art. 100 del T.U. delle imposte sui redditi (già art. 65 del T.U.I.R. in vigore al 31 dicembre 2003), sotto la denominazione di "oneri di utilità sociale", rende deducibili dal reddito: «...*e*) le spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate ai sensi del decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999 e del decreto del Presidente della Repubblica 1409 del 30 settembre 1963 nella misura effettivamente rimasta a carico. La necessità delle spese, quando non siano obbligatorie per legge, deve risultare da apposita certificazione rilasciata dalla competente Soprintendenza del Ministero per i beni e le attività culturali, previo accertamento della loro congruità effettuato d'intesa con il competente ufficio dell'Agenzia del territorio...».

Sulla base della disposizione di cui sopra si evince allora che l'operatore economico che attui la trasformazione in argomento in un edificio soggetto a vincolo storico-artistico, se agisce con l'osservanza della normativa sopra ricordata, può dedurre dal reddito il costo del restauro. Va osservato che la natura dell'agevolazione fiscale consiste in una deduzione nell'ambito del reddito d'impresa.

Per gli immobili vincolati strumentali all'esercizio dell'impresa o beni merce, le spese sono deducibili applicando i consueti procedimenti per la determinazione del reddito d'impresa in base al principio di competenza.

Ove si adottino opportuni accorgimenti in ordine all'epoca di esecuzione dei lavori (che deve essere coordinata correlando i costi e i ricavi derivanti dalle vendite) si potrà **in pratica rendere intassabili gli utili** che si conseguono mediante l'operazione di restauro/ristrutturazione, in ciò diversificando l'iniziativa dalle ordinarie operazioni consimili effettuate su patrimonio immobiliare non vincolato.

Allo scopo di individuare il vantaggio che si realizza con l'esclusione dei profitti dal reddito d'impresa, sarà sufficiente considerare che l'aliquota d'imposta prima individuata (che mediamente per l'IRPEF - e per IRES + IRAP - può oggi assumersi nel 32%) va normalmente a incidere sul profitto imprenditoriale nella misura considerata nell'equazione che determina il valore della struttura al momento iniziale della trasformazione.

Il profitto imprenditoriale viene calcolato in percentuale (P) sul coacervo dei costi e poiché tale coacervo, aumentato del profitto imprenditoriale, viene nel procedimento equiparato al ricavo dell'operazione, si ha:

P = ricavo - ricavo : $(1 + P)$

in cui ***P*** è la percentuale di profitto.

Quanto sopra in applicazione del principio degli economisti classici, secondo i quali il prezzo di vendita è una funzione dei costi sostenuti.

Quindi il prezzo di vendita di un immobile vincolato ristrutturato sarà pari alla somma delle seguenti voci di spesa:

- costo di acquisto del cespite e annessi (notarili, fiscali ecc.);
- costo di ristrutturazione e annessi (direzione lavori, oneri urbanizzativi ecc.);
- costi accessori (oneri finanziari ecc.);
- profitto imprenditoriale (che dal punto di vista economico è anch'esso un costo).

Se l'ammontare del profitto viene moltiplicato per l'aliquota di prelievo (32%) si reperisce il risparmio d'imposta che costituisce in pratica un extra profitto. Tale entità dovrà essere aggiunta al valore del compendio vincolato ottenuto con i consueti procedimenti di stima (che divergono per quanto sopra da quelli riguardanti gli immobili in argomento, in cui non sono da corrispondere le imposte sul profitto dell'operazione).

Esempio

Determinazione del reddito e stima a reddito

Nell'impostazione della valutazione di immobili vincolati basata sulla capitalizzazione del reddito netto ritraibile dagli stessi è necessario ricordare che la normativa fiscale sulle imposte dirette e sull'ICI riserva a tali cespiti particolari agevolazioni che comportano una minore incidenza di imposta rispetto a edifici di pari consistenza, ubicazione, caratteristiche ecc., ma non soggetti al vincolo *ex lege* 1089/1939 e successive modificazioni e integrazioni.

Altresì va osservato che la legge 431/1998 sulle locazioni urbane non trova applicazione per i cespiti vincolati *ex lege* 1089/1939.

L'Agenzia delle entrate con circ. n. 2/E del 17 gennaio 2006 ha sancito che per la determinazione del reddito ai fini fiscali dei fabbricati in argomento con qualunque destinazione (abitativa, terziaria, commerciale, produttiva) ancorché locati a canoni di mercato, occorre assumere la minore fra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni nella zona censuaria nella quale è situato il cespite. Mentre l'applicazione di tale disposizione non trova dubbi interpretativi per gli edifici residenziali, per quelli censiti nelle categorie C e D occorrerà ragguagliare la superficie catastale a vani abitativi, in proposito considerando che la consistenza di un vano ad abitazione in categoria A/5 viene solitamente assunta in mq 18-20.

Nelle microzone in cui coesistono tariffe d'estimo riferibili alle categorie A/2, A/3 e A/5 la tariffa d'estimo della categoria A/5 di classe I (la minore fra quelle applicate) è all'incirca 1/4 della tariffa d'estimo per un appartamento classato in categoria A/2 di classe poco elevata (classe 4 o 5).

A ciò si aggiunga che i costi di manutenzione dell'immobile (normalmente pari al 4-5% del reddito annuo lordo) possono essere portati in detrazione dal reddito qualora i lavori da eseguire siano stati regolarmente e preventivamente approvati dai competenti uffici.

Infine, per quanto riguarda l'ICI, la relativa tassazione è commisurata anche in questo caso alla tariffa catastale più favorevole e cioè alla categoria A/5 di classe 1, con corrispondente riduzione, secondo l'ipotesi prima formulata, del 75%.

In sostanza in un fabbricato non vincolato di mq 90 circa (supposto della consistenza di 5 vani, classato in categoria A/2) del valore commerciale di circa **€** 400.000 con il reddito lordo di **€** 12.500 (pari al 3,125%) e la rendita (catastale) di **€** 1.500, il reddito netto da imposte e oneri manutentivi risulta:

- imposte (aliquota media 32%) sull'80% del reddito **€** 3.200,00

- ICI (si assume l'aliquota del 5‰ e si ipotizza che l'unità non sia "prima casa")

€ 1.500,00 x 115 x 0,005 =	€	862,50
Totali imposte	€	**4.062,50**
1. spese di manutenzione		
5% di € 12.500,00 =	€	625,00
Totali imposte e costi di manutenzione		
	€	**4.687,50**

Nel caso di immobile storico-artistico, vincolato, si ha, con l'applicazione del reddito di categoria A/5 di classe 1 secondo l'ipotesi formulata:

- rendita catastale		
€ 1.500,00 x 1/4 =	€	**375,00**
- imposte dirette 32%		
€ 3.750,00 x 0,32 =	€	120,00
- ICI		
€ 375,00 x 115 x 0,005 =	€	215,62
Totale imposta	€	335,62
- costi di manutenzione		
interamente rimborsati	€	-
Totali imposte e costi di manutenzione		
	€	**335,62**

Quindi in totale l'ammontare delle imposte e costi di manutenzione per il fabbricato vincolato risulta di € 335,62 in luogo di € 4.687,50 con il risparmio di € 4.351,88. Anche capitalizzando tale risparmio di imposta e di costi al saggio del 3,125 lordo (anziché al saggio netto sicuramente inferiore) si reperisce la plusvalenza derivante dal maggiore reddito:

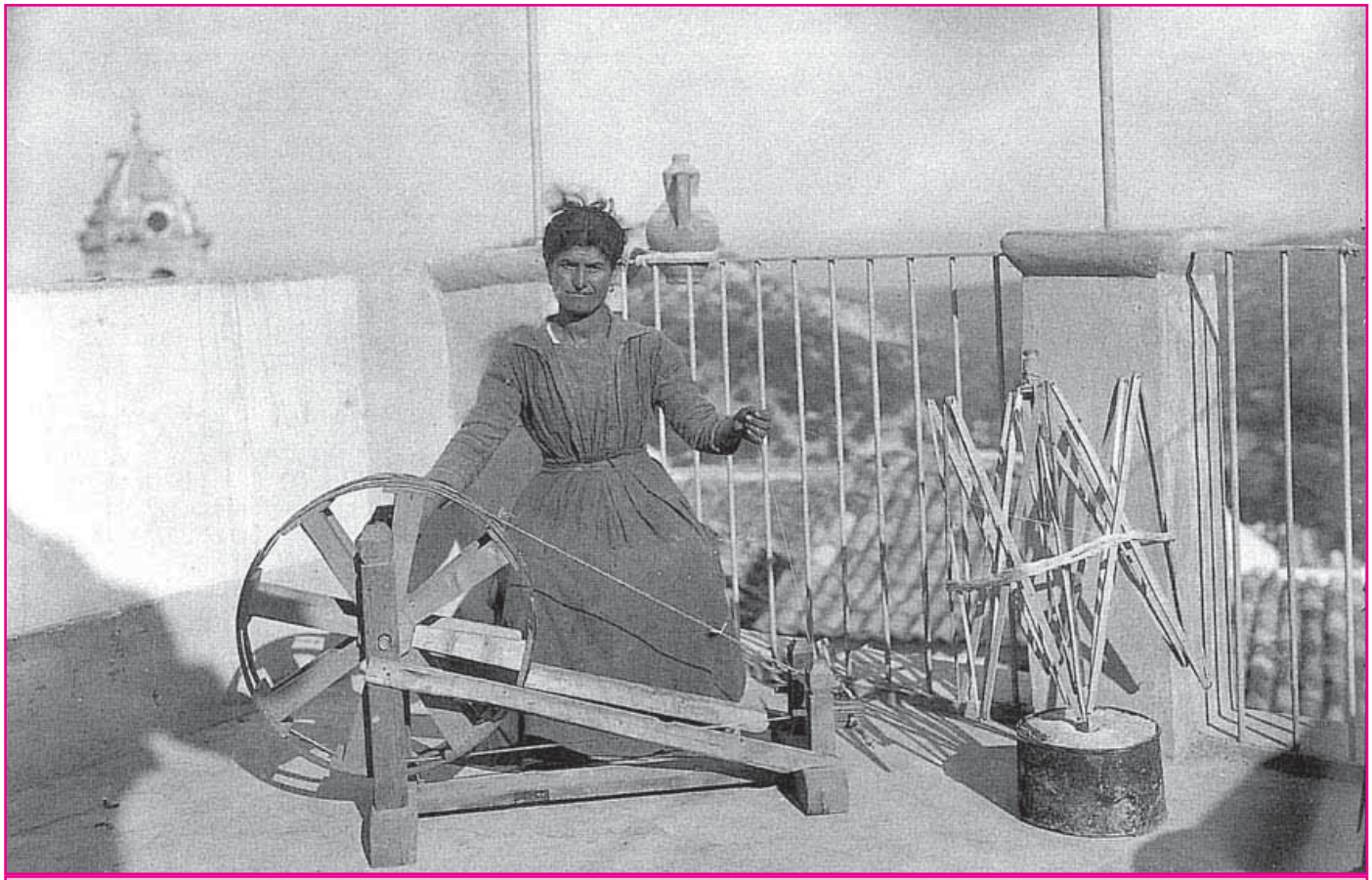
€4.351,88 : 0,03125 =	€	139.260,16
per cui l'edificio assume il valore di		
€ 400.000,00 + € 139.260,16 = in c.t.	€	**540.000,00**

Pertanto la stima dell'immobile vincolato, pur basata sulla capitalizzazione del reddito lordo, viene a essere incrementata di circa il 35% rispetto a quella di un (ipotetico) identico edificio non vincolato.

Considerazioni conclusive

Gli incrementi dei valori degli immobili in argomento determinati con il procedimento di stima a reddito ovvero con quello a trasformazione (con la considerazione del più elevato profitto imprenditoriale dell'operatore immobiliare rispetto all'entità "normale" dello stesso) non saranno completamente riconosciuti dal mercato, in quanto la valutazione in base alla capitalizzazione del reddito dovrà essere mediata con quella sintetico-compa-rativa che terrà conto dei vincoli e delle limitazioni prima enumerati o con il risultato di altri procedimenti estimali che il perito riterrà opportuno applicare, ma le circostanze illustrate sembrano rilevanti ai fini della determinazione di un attendibile valore venale in comune commercio degli edifici vincolati.

«Consulente Immobiliare»



Benestare (RC) "Una donna alla spola di avvolgimento: *u maŋganéllu*" (da Gerhard Rohlfs, *La Calabria Contadina*)

LA PRELAZIONE AGRARIA DEL CONFINANTE

Corte di Cassazione, sent. 19 febbraio 2008, n. 4251, Sez. III

di Raffaele Nicolini

Il caso

Con atto di citazione Tizio conveniva in giudizio le parti di una compravendita avente a oggetto un fondo agricolo, esponendo di essere proprietario coltivatore diretto di un fondo confinante rispetto a quello compravenduto e lamentando di non essere stato messo in condizione di esercitare il diritto di prelazione a esso spettante in forza delle leggi n. 590/1965 e n. 817/1971. Fatte queste premesse, l'attore richiedeva che fosse dichiarato il riscatto del fondo compravenduto e che gli venisse, inoltre, riconosciuto il risarcimento del danno.

Il venditore e l'acquirente del fondo conteso si costituivano in giudizio contestando che l'attore possedesse i requisiti per esercitare il diritto di riscatto di cui alle leggi citate.

In primo grado il Tribunale accoglieva la domanda di riscatto, rigettando invece quella di risarcimento del danno; l'appello proposto dall'acquirente del fondo veniva rigettato dalla competente Corte d'appello.

Avverso tale decisione la parte acquirente del fondo conteso ha proposto ricorso per Cassazione, cui ha resistito Tizio con controricorso contenente ricorso incidentale.

La prelazione agraria

La decisione in oggetto consente di approfondire le principali caratteristiche e problematiche dell'istituto della prelazione agraria, materia di grande impatto pratico che è spesso stata fonte di controversie che hanno dato luogo a una svariatissima casistica di pronunce giudiziarie.

Prima di approfondire nello specifico le questioni affrontate dalla sentenza in commento appare opportuno svolgere una breve premessa sulla prelazione agraria.

Com'è noto il diritto di prelazione consiste nel diritto di essere preferiti rispetto ad altri, a parità di condizioni, nella conclusione di un contratto.

La cosiddetta prelazione agraria attribuisce il diritto a essere preferiti nell'acquisto di un fondo agricolo qualora il proprietario decida di venderlo.

Tale diritto spetta innanzitutto al coltivatore diretto che conduce in affitto il terreno da almeno due anni (art. 8 legge n. 590/1965); nel solo caso in cui il fondo non sia affittato a un coltivatore diretto, il diritto di prelazione spetta anche ai proprietari di terreni confinanti che rivestano la predetta qualifica (art. 7 legge n. 817/1971).

La ratio delle norme citate è sostanzialmente quella di favorire l'acquisto di terreni agricoli da parte di chi effettivamente li coltiva; in tal senso non sussiste prelazione qualora il terreno insista su zone di carattere edificabile. Il diritto è inoltre escluso in determinate fattispecie negoziali quali la permuta, la vendita forzata, il fallimento, l'espropriazione per pubblica utilità e ovviamente in caso di donazione; più in generale, si ritengono escluse dalla prelazione agraria quelle tipologie negoziali che non abbiano la caratteristica di prevedere un corrispettivo per la cessione del fondo agricolo o in cui il corrispettivo non sia fungibile, ovvero prestabile da chiunque.

La legge in tema di prelazione agraria impone al proprietario che intenda alienare il fondo di notificare la proposta di vendita, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, a tutti i soggetti titolari del diritto, ai quali deve essere precisato il nome dell'acquirente, il prezzo e le altre condizioni stabilite per la cessione. Qualora il titolare del diritto intenda esercitarlo, la legge accorda a quest'ultimo trenta giorni di tempo per farlo dal momento dell'avvenuta notifica; il contratto s'intende concluso, nel momento in cui l'intenzione di esercitare la prelazione è notificata al venditore e il prezzo deve essere corrisposto entro tre mesi.

Nell'ipotesi in cui il terreno sia venduto senza eseguire la prescritta notificazione, o qualora il prezzo indicato nella stessa risulti superiore a quello riportato dal contratto di compravendita, il titolare della prelazione ha il potere di riscattare il terreno dall'acquirente, entro un anno dalla data della trascrizione del contratto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Si ritiene che la notificazione possa essere evitata qualora si ottenga, da parte dell'avente diritto alla prelazione, una rinuncia scritta, da cui possa evincersi senza ombra di dubbio che il rinunciante era perfettamente a conoscenza del prezzo e degli altri termini del contratto di vendita. Per un agile ma completo ed esauriente approfondimento della materia si rimanda a Casu, "La prelazione agraria", Studio Con. naz. not, n. 66-2006/C, Studi e Materiali 2006, 1, 113, anche per l'abbondante casistica giurisprudenziale ivi citata.

Il fondo agricolo

Svolta questa breve trattazione di carattere generale è necessario procedere con una trattazione analitica delle problematiche portate dalla decisione in commento.

Il primo motivo di censura della sentenza di appello impugnata svolto dal ricorrente contesta, con un'argomentazione alquanto suggestiva, la ritenuta natura agricola del fondo oggetto del riscatto. L'attore, infatti, lamenta come al momento dell'esercizio dell'azione di riscatto fosse passato oltre un anno dalla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, unico elemento che era stato allegato da Tizio in merito alla prova della destinazione agricola del terreno di cui causa. Secondo l'attore, le decisioni dei primi due gradi di giudizio si erano erroneamente basate su risultanze portate da un documento ormai privo di valore, perché com'è noto, il certificato di destinazione urbanistica (c.d.u.) conserva validità per un solo anno dalla data del rilascio (art. 18 legge n. 47/1985). La Corte ha correttamente ritenuto non fondata tale doglianza, rilevando come a nulla possano rilevare, nelle controversie in tema di prelazione, questioni inerenti il limite di efficacia delle pubbliche certificazioni, sottolineando come il termine di efficacia del c.d.u. rilevi unicamente in sede di stipula dell'atto di trasferimento di terreni, considerato che a detti titoli deve essere allegato a pena di nullità, e precisando

altresì che è onere del riscattato allegare e dimostrare che tra la vendita e l'esercizio del riscatto, il fondo ha mutato destinazione perdendo quella agricola. La normativa in tema di prelazione parla di "fondo" senza alcuna specificazione. Secondo la dottrina dominante, peraltro, si può parlare di prelazione solo quando il fondo in oggetto sia agricolo, ovvero destinato all'agricoltura, con l'esclusione quindi d'immobili qualificabili come edifici.

Data l'estrema genericità della lettera della legge, appare opportuno riportare alcune fattispecie pratiche di elaborazione giurisprudenziale.

Per l'esercizio della prelazione agraria non ha alcun rilievo la dimensione del terreno, rientrando perciò nella casistica sia i piccoli appezzamenti sia i fondi di grandi dimensioni (Cass. 2 febbraio 1995, n. 1244, Riv. dir. agr. 1996, 325; Cass. 2 marzo 2000, n. 2327, Dir. Giur. Agr. amb. 2001, 37). Non sono inoltre rilevanti né il tipo di coltivazioni (Cass. 25 marzo 2003, n. 4374, Giust. civ. Mass. 2003, 597; Cass. 2 febbraio 1995, n. 1244, Riv. Dir. agr. 1996, 325) né il fatto che il fondo agricolo non sia attualmente coltivato, essendo sufficiente esclusivamente la sua suscettibilità anche futura a esserlo (Cass. 2 febbraio 1995. n. 1244, Riv. dir. agr. 1996, 325). Addirittura sì è riconosciuta la suscettibilità di prelazione anche a un terreno coltivato a bosco (Cass. 17 ottobre 1984, n, 5242, Giur. agr, it. 1985, 96).

La Suprema Corte ha poi stabilito che l'esistenza di un caseggiato nel fondo non esclude la prelazione, qualora esso sia strumentale alla coltivazione del terreno (Cass. 29 ottobre 1985. n. 5317 . Giust. civ. Mass. 1985,1611), a meno che il medesimo fabbricato non risulti iscritto al catasto urbano, in quanto in quest'ultimo caso esso perderebbe il suo connotato di fabbricato rurale (Cons. naz. Not. 17 dicembre 1993).

Mancata alienazione nel biennio precedente

Il secondo motivo di doglianze proposto dal ricorrente riguarda un'ulteriore importante requisito per l'esercizio della prelazione in oggetto, ovvero l'esigenza che il coltivatore "non abbia venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici d'imponibile fondiario superiore a lire mille..." (art. 8 comma 1 legge n. 590/1965), nonché la prova del requisito medesimo.

La Corte, rigettando anche tale motivo, ha correttamente ritenuto sufficientemente fondato il convincimento della Corte d'appello, che nel valutare il requisito in oggetto si era basata non solo sulle prove testimoniali ammesse in primo grado ma anche sulle risultanze delle visure catastali (rectius: ipotecarie) eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio, che escludevano, nel periodo considerato, alienazioni da parte del coltivatore diretto riscattante.

In tal senso, la Corte ha correttamente statuito che tali visure, ancorché non rivestano un'efficacia costitutiva, sono pur sempre certificazioni di evidenza pubblica, in quanto tali sufficienti a corroborare la prova del requisito in esame. La conclusione della Corte appare in linea con altre decisioni intervenute in materia (Cass. 23 giugno 1999, n. 6402, Foro it. 1999, 2584; Cass. 25 febbraio 1994, n. 1932, Giust. civ. Mass. 1994, 213).

La ratio di questa preclusione appare chiara: essa mira a valutare il comportamento del coltivatore diretto e a evidenziare eventuali intenti speculativi. In tal modo il legislatore ha ritenuto di non attribuire alcun vantaggio a soggetti che, nel breve termine di due anni precedenti, abbiano mostrato di avere scarsa propensione per un'utilizzazione del fondo agricolo mirata e finalizzata alla coltivazione personale (v. Calabrese, "La prelazione agraria", Padova 2004, 26).

La contiguità dei fondi

Un ulteriore motivo di denuncia della sentenza impugnata riguarda la pretesa erroneità della valutazione da parte dei giudici di merito sulla sussistenza dell'ulteriore requisito della confinanza del fondo di cui causa con quello di proprietà del coltivatore diretto. La Cassazione, respingendo anche tale doglianza, ha ritenuto sufficiente e corretta la circostanza che la contiguità fisica tra i due fondi sia stata provata sulla scorta dell'esame delle mappe catastali, dalla lettura incrociata degli atti di acquisto dei fondi medesimi e dalle deposizioni dei testi escussi. Secondo l'orientamento consolidato, il concetto di fondo confinante è stato ritenuto corrispondente o a quello di confinanza in senso giuridicamente proprio oppure a quello di contiguità fisica e materiale, per contatto reciproco lungo la comune linea di demarcazione (Cass. 26 marzo 2003, n. 4486, Dir. giur, agr. amb. 2004, 416 con nota di Flore; Cass. 17 luglio 2002, n. 10337, Dir. giur, agr. amb. 2002, 595; Cass. 9 novembre 1994, n. 9319, Dir. giur. agr. amb. 1995, 493).

Ciò sussiste sia quando tale linea sia meramente ideale sia quando, invece, risulti materializzata con muri, siepi, recinzioni o altri termini o segnali; e comunque con esclusione del concetto di contiguità allorquando si verifica la cosiddetta contiguità funzionale, ossia quando i fondi sono separati ma idonei a essere accorpati in un'unica azienda . agraria. (Cass. 6 agosto 2002, n. 11779, Dir. giur. agr. amb. 2003, 219; Cass. 17 luglio 2002, n. 10337 , Dir. giur. agr. amb. 2002, 595; Cass. 9 novembre 1994, n. 9319, Dir. giur. agr. amb. 1995, 493).

La giurisprudenza si è nel tempo espressa in una lunga casistica di situazioni di fatto in tema di confinanza. In tema di strada interpoderale, la Cassazione ha ritenuto che confinante deve considerarsi anche fondo non unito materialmente quello posto in vendita se la separazione materiale sia dovuta solo a una piccola strada interpoderale che insista sul terreno dei due fondi e non impedisca, quindi, la possibilità di estensione delle coltivazioni di accorpamento delle aziende agrarie (Cass. 29 settembre 1995, n. 10272, Dir. Giur. Agr. amb. 1996, 801). In tema di strada pubblica, invece, i terreni non sono stati considerati confinanti qualora siano separati da una strada comunale (Cass. 9 febbraio 1994, n. 1331, Vita not. 1986, 272); vanno altresì ritenuti non contigui i fondi posti ai lati di una strada privata agraria, non insistente né sul fondo di proprietà del retraente, né su quello di proprietà del retratto (Cass. 17 luglio 2002, n. 10337, Dir giur. agr. amb. 2002, 595).

La prelazione, invece, opera ancorché l'attività di coltivazione del vicino non sia estesa fino alla linea di confine per l'esistenza di un fosso entro quale scorra la linea di confine tra i due fondi agricoli (Cass. 26 marzo 2003, n. 4486, Dir. giur. agr. amb. 2004, 416, con nota di Flore).

Qualora sia presente una strada vicinale, il terreno che costituisce la sede di detta strada non aperta al pubblico transito, ovvero di una strada privata agraria, può risultare dall'u-

nione di porzioni distaccate dai fondi confinanti; in siffatta ipotesi queste porzioni non restano nella proprietà individuale di ciascuno dei conferenti, così da risultare soggette a servitù di passaggio favore degli altri, ma danno luogo alla formazione di un nuovo bene, oggetto di comunione e goduto da tutti in base un comune diritto di proprietà; ne consegue che i fondi posti ai suoi lati non possono essere considerati contigui tra loro, ma vanno considerati come fondi non confinanti ai fini dell'istituto della prelazione agraria (Cass. 8 gennaio 1996, n. 58, Riv. not. 1163).

La Suprema Corte si è poi pronunciata altresì in casi in cui il confine tra fondi era costituito da acque. In tema di acque pubbliche, non si ha fondo contiguo nell'ipotesi di fondi separati da un corso naturale d'acqua avente carattere pubblico, a nulla rilevando che detto corso sia a volte in secca e che lo stesso non sia incluso nell'elenco delle acque demaniali, stante il carattere dichiarativo e non costitutivo di detti elenchi (Cass. 20 febbraio 2001, n. 2471, Riv. Not. 2001, 855); in tema di acque private, invece, debbono considerarsi confinanti due fondi anche se separati da un canale di scolo delle loro acque, ove, mancando una contraria prova, questo canale debba presumersi comune, ai sensi dell'art. 897 cod. civ., con la conseguente contiguità materiale dei fondi, che si estendono fino alla metà del canale fra essi interposto (Cass. 17 dicembre 1991, n. 13558, vita not. 1992, 58).

Un altro importante e consolidato orientamento in tema di confinanza, che rileva seppur incidentalmente anche nel caso in esame, riguarda la ritenuta impossibilità di creare artificiosi diaframmi al fine di eliminare il requisito della confinanza fisica tra i suoli onde precludere l'esercizio della prelazione (ex plurimis, Cass. 9 aprile 2003, n. 5573; Cass. 13 agosto 1997, n. 7553, Vita not. 1998, 188).

La qualificazione di coltivatore diretto

L'ultimo motivo di doglianze addotto dal ricorrente, anch'esso respinto, si riferisce a un'attesa erronea quantificazione nel calcolo della forza lavorativa del nucleo familiare del riscattante, che sarebbe stata insufficiente per poterlo qualificare come coltivatore diretto.

Tale argomentazione ci consente di focalizzare l'elemento fondamentale da tenere in considerazione in tema di prelazione agraria, e cioè la qualifica di coltivatore diretto che deve rivestire un soggetto per godere del diritto a essere preferito, e inoltre come in concreto detta qualifica vada accertata.

In termini generali va premesso che esistono più definizioni di coltivatore diretto, a ognuna delle quali corrisponde l'applicazione di discipline diverse, per contenuto e funzioni. È, infatti, differente il significato di coltivatore diretto nell'ambito delle norme previdenziali rispetto a quello dei patti agrari o degli aiuti agli investimenti aziendali in agricoltura. Il codice civile all'art. 2083 definisce coltivatore diretto del fondo colui che esercita un'attività professionale organizzata prevalentemente con il lavoro proprio e dei componenti della famiglia. Pertanto, in senso strettamente codicistico, è coltivatore diretto colui che esercita, in modo abituale, un'attività organizzata, diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e alla trasformazione e vendita dei relativi prodotti, in cui il lavoro proprio e dei componenti della famiglia che collaborano nell'attività è preponderante sugli altri fattori produttivi, compreso il lavoro prestato da terzi. In tema di prelazione agraria il concetto di coltivatore diretto indica chi si dedica manualmente e abitualmente alla coltivazione dei terreni e all'allevamento del bestiame, purché la forza lavoro dell'agricoltore e dei membri del suo nucleo familiare che con lui collaborano nell'esercizio dell'attività agricola non sia inferiore a un terzo di quella occorrente per le normali necessità dell'azienda (art. 31 legge n. 590/1965). Fornita una pur scarna e testuale nozione di coltivatore diretto, va rilevato, citando Casu, "La prelazione agraria", cit., che non sembrano esistere norme dalle quali desumere come vada comprovata tale qualifica ai fini della prelazione agraria. La giurisprudenza esclude la sussistenza di norme con tale funzione, affermando che "l'art. 2, comma 2 legge 29 novembre 1962, n. 1680 - in forza del quale l'esistenza delle condizioni previste dal comma 1 per il riconoscimento della qualità di coltivatore diretto deve essere attestata dall'Ispettorato provinciale agrario, sentito il competente ufficio delle imposte dirette - è dettato ai soli effetti dell'esenzione dall'imposta di successione e da quella sul valore globale dell'asse ereditario netto non trova, di conseguenza, applicazione per il riconoscimento di detta qualifica ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione agraria, previsto dall'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590 come modificato dall'art. 7, legge 14 agosto 1971, n. 817), l'accertamento della quale rientra nei poteri del giudice del merito, sulla base delle risultanze acquisite al processo, fra le quali va considerato il certificato dell'ufficio del lavoro (attestante l'avvenuta coltivazione diretta del fondo da parte dell'esercente la prelazione) che, seppure privo del valore da attribuirsi alle pubbliche certificazioni, contiene - stante la provenienza da un pubblico ufficio - elementi presuntivi di convincimento idonei a fornire la prova della qualità in parola, ove il suo valore non venga annullato da altri elementi acquisiti al giudizio e comprovanti l'insussistenza dei requisiti voluti dalla legge" (Cass. 1 ° settembre 1982, n. 4769). Altra decisione ha attribuito alla certificazione dell'Ispettorato provinciale agrario valore di presunzione semplice non vincolante per il giudice di merito (Cass. 24 maggio 1984, n. 3194, Giust. civ. Mass. 1984, 1081). Svolte tali considerazioni deve pertanto concludersi che la dimostrazione della qualificazione di coltivatore diretto va svolta e valutata nel caso concreto e di volta in volta, tenendo nella debita considerazione tutta la documentazione che soggetto che si qualifica come tale sia in grado di produrre.

«Il Sole 24Ore»

LE TERMINOLOGIE PER CAPIRE GLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Tutte le parole utili per conoscere il funzionamento del sistema: dal modulo all'inverter, dalla stringa al wafer

Ampère (A) - Unità di misura della corrente elettrica; equivale a un flusso di carica in un conduttore pari ad un Coulomb per secondo.
Amperora (Ah) - Quantità di elettricità equivalente all'energia corrispondente al flusso di una corrente di un ampère per un'ora.
Array - V. campo fotovoltaico.
Batterie di accumulatori - Dispositivi capaci di convertire energia elettrica in energia chimica e viceversa. Nella fase di carica vengono utilizzati per immagazzinare l'energia elettrica, che poi sarà restituita, secondo necessità, in fase di scarica. In genere, si utilizzano più accumulatori collegati insieme (batterie di accumulatori).
Campo fotovoltaico - Insieme di moduli fotovoltaici, connessi elettricamente tra loro e installati meccanicamente nella loro sede di funzionamento.
Capacità della batteria - Quantità di elettricità accumulata da una batteria di accumulatori e quindi erogabile dalla stessa ad un determinato regime fino a una tensione prestabilita. Si misura in Amperora (Ah).
Capacità nominale - Capacità dichiarata dal costruttore per una certa batteria. La capacità nominale è riferita ad un regime di scarica di 10 ore e alla temperatura di 25°C: viene indicata con il simbolo CIO. Si misura in Amperora (Ah).
Carico elettrico - Quantità di potenza elettrica istantanea consumata da un qualunque utilizzatore elettrico (W).
Cella fotovoltaica - Elemento base della generazione fotovoltaica, costituita da materiale semiconduttore opportunamente 'drogato' e trattato, che converte la radiazione solare in elettricità.
ChiloWatt (kW) - Multiplo dell'unità di misura della potenza, pari a 1.000 Watt.
Chilowattora (kWh) - Unità di misura dell'energia. Un chilowattora è l'energia consumata in un'ora da un apparecchio utilizzatore da 1 kW.
Ciclo di vita o durata di una batteria - Valore convenzionale che indica il numero di cicli di carica e scarica che la batteria può effettuare prima di cessare il funzionamento. Esso è di solito accompagnato da limitazioni sulle modalità dei cicli di carica e scarica.
Conversione fotovoltaica - Fenomeno per il quale la luce incidente su un dispositivo elettronico a stato solido (cella fotovoltaica) genera energia elettrica.
Convertitore CA/CC, raddrizzatore - Dispositivo che converte la corrente alternata in continua.
Convertitore CC/CA, inverter - Dispositivo che converte la corrente continua in corrente alternata.
Corrente - Flusso di cariche elettriche in un conduttore tra due punti aventi una differenza di potenziale (tensione). Si misura in A (Ampère).
Dispositivo fotovoltaico - Cella, modulo, pannello, stringa o campo fotovoltaico.
Efficienza (**in** %) - Rapporto tra la potenza (o l'energia) in uscita e la potenza (o l'energia) in ingresso. Efficienza di conversione di un dispositivo fotovoltaico (in %) - Rapporto tra l'energia elettrica prodotta e l'energia solare raccolta dal dispositivo fotovoltaico.
Energia - In generale, si misura in J (Joule); quella elettrica che qui interessa si misura in Wh (Wattora) ed equivale all'energia resa disponibile da un dispositivo che eroga un Watt di potenza per un'ora:

- 1 Wh = 3.600J
- 1 cal = 4,186J
- 1 Wh = 860cal

Film sottile - È il prodotto della tecnologia che sfrutta la deposizione di un sottilissimo strato di materiali semiconduttori per la realizzazione della cella fotovoltaica.
Fotovoltaico - Termine composto da "foto", dal greco "luce" e "voltaico", da Alessandro Volta, lo scienziato italiano che fu tra i primi a studiare i fenomeni elettrici.
Generatore fotovoltaico - Generatore elettrico costituito da uno o più moduli - o pannelli, o stringhe - fotovoltaici.
Grid - Rete elettrica di distribuzione.
Inseguitore del punto di massima potenza, MPPT - Apparecchiatura elettronica di interfaccia tra l'utilizzatore e il generatore fotovoltaico, tale che il generatore fotovoltaico "veda" sempre ai suoi capi un carico ottimale per cedere la massima potenza. Al variare delle condizioni esterne (temperatura, irraggiamento) l'inseguitore varia il suo punto di lavoro, in modo da estrarre dal generatore sempre la massima potenza disponibile e cederla al carico.
Inverter - Vedi convertitore C0CA.
Irraggiamento - Radiazione solare istantanea (quindi una potenza) incidente sull'unità di superficie. Si misura in kW/m2. L'irraggiamento rilevabile all'Equatore, a mezzogiorno e in condizioni atmosferiche ottimali, è pari a circa 1.000 W/m2.
Maximum Power Point Traker (MPPT) - Vedi Inseguitore del punto di massima potenza.
Modulo fotovoltaico - Insieme di celle fotovoltaiche collegate tra loro in serie o parallelo, così da ottenere valori di tensione e corrente adatti ai comuni impieghi, come la carica di una batteria. Nel modulo, le celle sono protette dagli agenti atmosferici da un vetro sul lato frontale e da materiali isolanti e plastici sul lato posteriore.
Pannello fotovoltaico - Insieme di più moduli, collegati in serie o in parallelo, in una struttura rigida.
Potenza – È l'energia prodotta nell'unità di tempo. Si misura in W = J/s (W = Watt; J = Joule; s = secondo). Dal punto di vista elettrico il W è la potenza sviluppata in un circuito da una corrente di 1 A (Ampère) che attraversa una differenza di potenziale di 1V (Volt). La potenza elettrica è quindi data dal prodotto della corrente (I) per la tensione (V). Multipli delW:

- hilowatt: kW= 103 W

- megawatt: MW= 106 W
- gigawatt: GW=109W
- terawatt: TW=1012W

Potenza di picco (Wp) - È la potenza massima prodotta da un dispositivo fotovoltaico in condizioni standard di funzionamento (irraggiamento 1000 W/m2 e temperatura 25°C).
Radiazione solare - Energia elettromagnetica che viene emessa dal sole in seguito ai processi di fusione nucleare che in esso avvengono. La radiazione solare (o energia) al suolo viene misurata in kWh/m2.
Raddrizzatore - Vedi convertitore CA/CC.
Regolatore di carica - Dispositivo che controlla la velocità di ricarica e lo stato di carica delle batterie.
Semiconduttori - Materiali con caratteristiche elettriche intermedie tra quelle dei conduttori e degli isolanti. Tra di essi vi è il silicio.
Silicio - Materiale semiconduttore usato per costruire celle fotovoltaiche.
Silicio amorfo - Tipo di silicio per celle fotovoltaiche che non ha struttura cristallina.
Silicio cristallino - Tipo di silicio a struttura cristallina (monocristallino o policristallino).
Silicio monocristallino - Silicio costituito da un singolo cristallo.
Silicio policristallino - Silicio costituito da più cristalli.
Silicio solare - Silicio, prodotto appositamente per l'industria fotovoltaica o di scarto dell'industria elettronica, avente caratteristiche di purezza sufficienti per la preparazione delle celle solari.
Sistema fotovoltaico - Sistema costituito da moduli fotovoltaici e altri componenti progettato per fornire potenza elettrica a partire dalla radiazione solare.
Sistema fotovoltaico connesso in rete - Sistema fotovoltaico collegato alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.
Sistema fotovoltaico grid-connected - Vedi sistema fotovoltaico connesso in rete.
Sistema fotovoltaico isolato - Sistema fotovoltaico non collegato alla rete elettrica di distribuzione.
Sistema fotovoltaico stand-alone - Vedi sistema fotovoltaico isolato.
Sottocampo - Collegamento elettrico in parallelo di più stringhe. L'insieme dei sottocampi costituisce il campo fotovoltaico.
Stand-alone - Vedi sistema fotovoltaico isolato o ad isola.
Stringa - Insieme di moduli o pannelli collegati elettricamente in serie per ottenere la tensione di lavoro del campo fotovoltaico.
Tensione - Differenza di potenziale elettrico tra due corpi o tra due punti di un conduttore o di un circuito. Si misura in V (Volt).
Tensione alternata - Tensione tra due punti di un circuito che varia nel tempo con andamento di tipo sinusoidale. E la forma di tensione tipica dei sistemi di distribuzione elettrica, come pure delle utenze domestiche e industriali.
Tensione continua - Tensione tra due punti di un circuito che non varia di segno e di valore al variare del tempo. E la forma di tensione tipica di alcuni sistemi isolati (ferrovie, navi) e degli apparecchi alimentati da batterie.
Tonnellata equivalente di petrolio (Tep) - Unità di misura dell'energia adottata per misurare grandi quantità di questa, ad esempio nei bilanci energetici e nelle valutazioni statistiche. Equivale all'energia sviluppata dalla combustione di una tonnellata di petrolio. Essendo il potere calorifico del petrolio grezzo pari a 41.860 kj/kg, un tep equivale a 41.860 • 103 kj.
Volt (V) - Unità di misura della tensione esistente tra due punti in un campo elettrico. Ai capi di una cella fotovoltaica si stabilisce una tensione di circa 0,5 Volt; circa 17 Volt ai capi di un tipico modulo fotovoltaico (nel punto di massima potenza).
Wafer - Fetta di silicio di spessore variabile da 250-350 mm (millesimi di millimetro) ottenuta dal taglio dei lingotti di silicio prodotti con la fusione del silicio di scarto dell'industria elettronica. Dopo diversi trattamenti il wafer diventa cella fotovoltaica.
Watt (W) - Unità di misura della potenza elettrica. È la potenza sviluppata in un circuito da una corrente di un Ampère che attraversa una differenza di potenziale di un Volt. Equivale a 1/746 di Cavallo Vapore (CV).
Watt di picco (Wp) - Unità di misura usata per indicare la potenza che un dispositivo fotovoltaico può produrre in condizioni standard di funzionamento (irraggiamento 1.000 W/m2 e temperatura 25°C).
Wattora (Wh) - Unità di misura di energia: equivale ad un Watt per un ora.

«Italia Casa»

GRAVI DIFETTI DELL'OPERA APPALTATA

Casistica e soluzioni

di Ivan Meo, Angelo e Alfredo Pesce

Nel contratto di appalto il tema della responsabilità dell'appaltatore continua a registrare nette divisioni tra giurisprudenza e dottrina. Infatti, la diversità di vedute è spesso influenzata dalle scelte riguardanti l'interesse meritevole di tutela. Se da un lato la giurisprudenza, nell'interpretazione dell'art. 1669 cod. civ., tende ad ampliare al massimo gli ambiti di tutela dei soggetti che possono subire un pregiudizio dipendente dalla realizzazione difettosa di un'opera, dall'altro la dottrina denuncia, nei suoi costanti interventi, le ricadute pratiche degli esiti interpretativi suggeriti dalla giurisprudenza, spesso poco applicabili dal punto di vista pragmatico. I casi che verranno di seguito illustrati ruotano intorno al tema della responsabilità dell'appaltatore in merito ai gravi difetti dell'opera appaltata e sintetizzano i termini di un dibattito non ancora definitivamente risolto.[1]

Le diverse definizioni di "grave difetto"

Le strutture di sostegno dell'immobile

Secondo un orientamento giurisprudenziale datato si verifica un grave difetto qualora questo incida in maniera profonda sugli elementi essenziali dell'opera, influendo sulla stabilità e sulla durata dell'opera stessa. Questa rigorosa interpretazione viene motivata argomentando che, se i difetti non si riferiscono alle strutture portanti della costruzione ma consistono in vizi anche di non lieve entità e che diano pur luogo a inconvenienti di un certo rilievo, non ricorre la particolare responsabilità dell'appaltatore prevista dall'art. 1669 cod. civ.[2] Rimarrebbero, perciò, esclusi tutti i vizi, sia pure di grave entità, che limitano o impediscono l'utilizzazione dell'opera secondo la sua destinazione, qualora i vizi medesimi non pregiudichino gli elementi strutturali che garantiscono la stabilità e la conservazione dell'immobile.

La solidità dell'immobile

Un differente orientamento giurisprudenziale distingue fra vizi riguardanti la solidità dell'immobile, che pregiudica la buona conservazione futura o la possibilità di lunga durata, e i vizi attinenti la stabilità futura dell'immobile, ipotesi in cui si avrebbe pericolo di rovina (Cass. n. 1064,8 aprile 1969; n. 1853,11 giugno 1968 e n. 1064,8 aprile 1968).

La menomazione apprezzabile del normale godimento dell'immobile - Nella giurisprudenza più recente è andata affermandosi una terza interpretazione, più estesa, dell'espressione "gravi difetti" di cui all'art. 1669 cod. civ. Questo orientamento prevede, infatti, il diritto del committente al risarcimento dei danni da parte dell'appaltatore, non solo nelle ipotesi in cui per vizio del suolo o difetto della costruzione questa rovini in tutto o in parte o ci sia pericolo che tale rovina si verifichi, ma anche quando l'opera, per sua natura destinata a lunga durata, presenti "gravi difetti" - generatori a loro volta di danno - nel caso in cui questi non comportino rovina - o pericolo di rovina - parziale o totale della costruzione (Cass. n. 117, 8 gennaio 2000, e n. 1468, 22 febbraio 1999).

L'applicazione in condominio della fattispecie giuridica dei gravi difetti

Dopo aver analizzato i diversi criteri che la giurisprudenza ha elaborato nell'applicazione dell'art. 1669 cod. civ., con riguardo ai gravi difetti da cui nasce un'ipotesi di responsabilità aggravata dell'appaltatore, si possono verificare le fattispecie concrete in cui sono stati rinvenuti gli estremi della norma in esame in merito ai contenziosi sorti in ambito condominiale *(riquadro 1)*.

I gravi difetti determinanti infiltrazioni di acqua

Costituiscono gravi difetti dell'opera appaltata:
il difetto di impermeabilizzazione del tetto dell'edificio, dal quale dipendono infiltrazioni di acqua piovana (Cass. n. 117, 8 gennaio 2000);
i vizi del tetto e del terrazzo di copertura dell'edificio tali da provocare infiltrazioni di acqua all'interno degli appartamenti sottostanti (Cass. n. 2431, 8 aprile 1986);
la mancanza di adeguate opere di impermeabilizzazione in un fabbricato edificato sopra un terreno poroso (Cass. n. 2260, 2 marzo 1998);
la carenza dei mezzi di impermeabilizzazione, dovuta all'insufficienza del vespaio di isolamento (Cass. n. 6298, 2 dicembre 1980).

I gravi difetti dell'intonaco e del rivestimento esterno dell'immobile

La giurisprudenza fa, inoltre, rientrare nella categoria dei gravi difetti di cui all'art. 1669 cod. civ.:
il distacco di oltre metà del rivestimento esterno a causa di infiltrazioni all'interno dell'edificio (Cass. n. 4369, 30 luglio 1982, e n. 3002, 8 maggio 1981);
la caduta del rivestimento della facciata di un edificio (Cass. n. 3899, 20 novembre 1975);
il possibile crollo dei rivestimenti della facciata di un edificio (Cass. n. 2452, 20 novembre 1970);
la difettosa sistemazione di tutte le lastre di rivestimento di un edificio (Cass. n. 943, 25 marzo 1972).

Inoltre la giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di approfondire con una serie di decisioni la casistica relativa al distacco dell'intonaco, precisando che possono rien-

1. In argomento si veda Musolino G., *Linee evolutive della nozione di gravi difetti dell'opera appaltata* in *Riv. giur. edilizia* 2003, pag. 2,57; Lapertosa E, *Casi e questioni in tema di responsabilità dell'appaltatore,* in *Resp. civ. eprev.* 2000, p. 887; Savanna L., *La responsabilità dell'appaltatore,* Torino, 2004; Cervale M.C., *La responsabilità dell'appaltatore,* Milano, 1994.

2. Tra le tante: Cass. n. 1360, 8 settembre 1970; n. 1151 e n. 39, aprile 1968; n. 1695,13 luglio 1961.

trare nei gravi difetti dell'edificio:
il distacco di una notevole parte dell'intonaco esterno di un fabbricato (Cass. n. 10624,29 novembre 1996; Trib. Savona, 3 luglio 2004);
la caduta dell'intonaco e del rivestimento dei muri perimetrali (Cass. n. 3971,18 giugno 1981);
il distacco di parte della stilatura dei giudizi di recinzione del giardino condominiale con relativa caduta dell'intonaco per infiltrazioni di umidità (Cass. n. 3301,10 aprile 1996);
la caduta dell'intonaco per infiltrazioni d'umidità, dovuta a difetti di costruzione che interessano i tetti e a quelli attinenti all'impermeabilizzazione del manto di copertura dell'edificio (Cass. n. 7254, 29 marzo 2006).

La prova della responsabilità

Analizzati i casi in cui viene richiamata la responsabilità dell'appaltatore, pare opportuno dedicare un breve cenno alla identificazione del nesso di causalità fra tale vizio e l'evento dannoso.

Una volta fornita tale prova, posta a carico dell'appaltatore, questa potrà essere vinta mediante la specifica dimostrazione della mancanza di una sua responsabilità. Dalla rovina o dal crollo di un edificio deriva, a carico di chi l'edificio ha costruito, una presunzione *iuris tantum* di responsabilità che può essere vinta dall'appaltatore attraverso la prova dell'ascrivibilità del fatto al caso fortuito o all'opera di terzi (Cass. n. 15488,6 dicembre 2000).

Responsabilità dell'appaltatore che permane anche nell'ipotesi in cui la sua sfera di autonomia e discrezionalità venga limitata dal controllo e dall'ingerenza del committente e dalle istruzioni dal medesimo impartite, direttamente o tramite il direttore dei lavori (Cass. n. 1154,29 gennaio 2002). L'appaltatore risponde dei danni se questi siano derivati dall'inosservanza delle regole d'arte e della comune diligenza anche quando l'opera sia stata compiuta sotto il controllo di un direttore dei lavori e l'inosservanza dipenda dal fatto colposo del direttore medesimo o da difetto del progetto, ipotesi, questa, che configura un concorso di colpa con l'appaltatore, ma non il suo esonero di responsabilità.

Ciò perché l'appaltatore è tenuto non solo a eseguire a regola d'arte il progetto, ma anche a controllare, con la diligenza e nei limiti delle cognizioni tecniche da lui esigibili, la congruità e completezza del progetto e segnalare al committente gli eventuali errori riscontrati.

La responsabilità dell'appaltatore sarà esclusa ove egli abbia agito semplicemente quale *nudus minister* del committente e cioè quale mero esecutore delle disposizioni da quest'ultimo impartitegli, senza alcuna libertà di determinazione e decisione. Ma non quando i difetti siano riconducibili a erronee previsioni progettuali o prescrizioni esecutive del committente e l'appaltatore le abbia accettate e condivise senza riserve e contestazioni espresse.

Difetti gravi cause di infiltrazioni: aspetti tecnici

Negli edifici datati l'umidità è sempre di invasione e ha carattere cronico; negli edifici nuovi, invece, è di costruzione e ha carattere acuto e transitorio. Nella muratura nuova l'acqua è portata e distribuita dalla malta (perciò i nuclei centrali dei mattoni e delle pietre restano asciutti), mentre in quelle vecchie la distribuzione dell'acqua è uniforme. L'invasione umida delle murature può venire:

- dal sottosuolo, per ascensione capillare;
- dall'aria, per condensazione;
- da pioggia e vento, da raffreddamento;
- da infiltrazione (perdite nelle tubazioni, degrado o cattiva messa in opera degli strati impermeabilizzanti).

Oltre il danno igienico dell'invasione umida, l'umidità produce in taluni elementi costituenti il muro un processo di demolizione specifica e in altri un processo di deturpazione esterna che toglie loro il pregio decorativo.

I più caratteristici di questi fenomeni sono:

- distruzione degli intonaci e della malta di connessione, a causa della formazione di solfati e successiva asportazione per efflorescenza (per migrazione di sali disciolti);
- distacchi e sminuzzamento superficiale per pressione di sali che cristallizzano in alcune pietre e nei laterizi;
- sostituzione chimica di un componente di buona resistenza con altro incoerente o debole nelle pietre e nei marmi;
- trasporto di sali dall'interno all'esterno e formazione di concrezioni ed efflorescenze;- frantumazione di qualsivoglia rivestimento anche conseguentemente al gelo.

Numerosissimi, e sempre in continuo aumento, sono i materiali e i sistemi di cui il tecnico dispone per le impermeabilizzazioni dei lastrici solari e delle murature verticali esterne. Per le coperture oggi si impiegano fogli elastici a base dei cosiddetti "elastomeri", ossia gomme totalmente artificiali che sostituiscono gli asfalti applicati a caldo, i cartonfeltri (fibre lunghe organiche, quali cotone, iuta, lana) o cartoni bitumati *(figura 1)*.

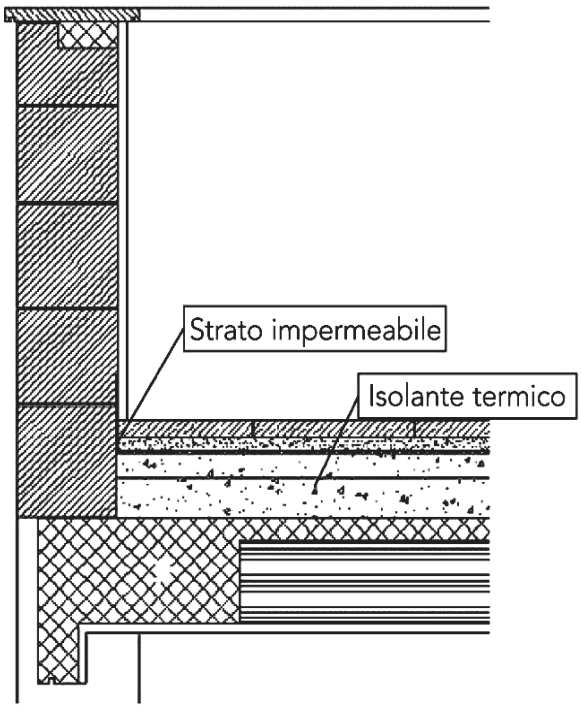
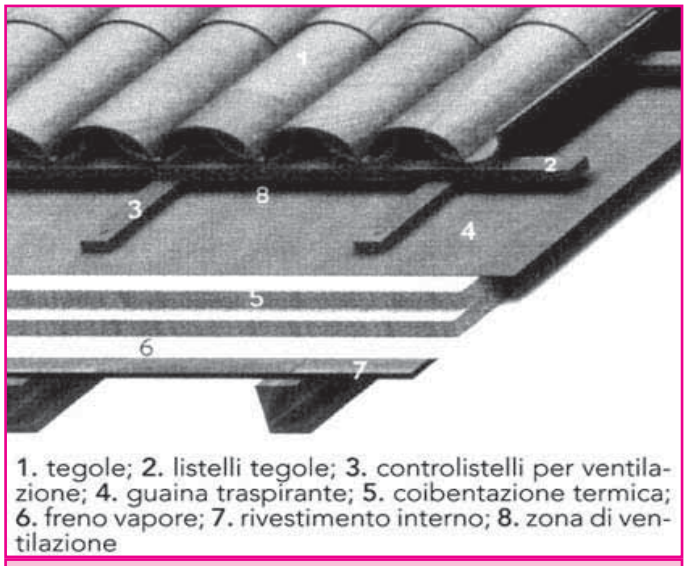


Fig. 1 - Strati impermeabili

Con particolari trattamenti, fra i quali la "vulcanizzazione", si possono dare ai diversi elastomeri le più svariate qualità, accentuando o l'una o l'altra, come per esempio l'impermeabilità all'acqua ma non al vapor d'acqua, come l'elasticità e la plasticità *(figura 2)*.



1. tegole; **2.** listelli tegole; **3.** controlistelli per ventilazione; **4.** guaina traspirante; **5.** coibentazione termica; **6.** freno vapore; **7.** rivestimento interno; **8.** zona di ventilazione

Fig. 2 - Freno vapore

Ma forse il massimo pregio della vulcanizzazione è la durata nel tempo delle qualità elette conferite alla gomma artificiale, per esempio se la qualità è di restare elastica, la vulcanizzazione impedisce per 30 anni, in media, la sclerosi (la gomma resta giovane). Le qualità che oggi si richiedono ai fogli elastici, spesso formati di due strati sovrapposti, ciascuno con le sue caratteristiche difensive, sono:

- ottimo comportamento al caldo e al freddo;
- scarsa deformazione residua dopo compressione e trazione;
- assoluta impermeabilità all'acqua o buona permeabilità al vapore;
- resistenza all'ozono e ai raggi ultravioletti;
- eccezionale conservazione nel tempo delle qualità suddette.

Considerando il fatto che lo strato termoisolante può essere posato sopra o sotto il solaio, il punto debole dell'impermeabilizzazione realizzata con questi fogli plastici o elastici è la perfetta saldatura a bordi sovrapposti che va eseguita con somma diligenza, con mastice idoneo e spesso anche con l'impiego del calore e adeguata pressione. Il mancato rispetto di queste modalità di posa può provocare l'infiltrazione delle acque meteoriche e conseguente presenza di umidità discendente.

I materiali da costruzione possono ripartirsi in due categorie: quelli di buona capillarità, che asciugano presto e bene in tutta la massa (come il laterizio e la malta di calce) e quelli di cattiva capillarità, che asciugano bene solo all'esterno, mentre all'interno restano impregnati (come il calcestruzzo di cemento, la pietra calcarea, la pomice, il tufo). Questi ultimi, a rigore, dovrebbero essere posti in opera perfettamente asciutti e senza impiego di malta, che è sempre apportatrice di acqua. Naturalmente ciò non è sempre possibile; tuttavia, qualunque sia il modo di porli in opera, si tenga presente che se l'acqua arriva al nocciolo interno vi resta imprigionata da una struttura labirintica che non le consente di tornare in superficie per evaporare, se non con estrema lentezza, manifestandosi alla vista con chiazze scure e formazione di muffe.

Il potere complessivo di assorbimento di una struttura tende ad assimilarsi con quello specifico del materiale base: quanto più sottili saranno i giunti, e perciò quanto minore la quantità di malta impiegata, tanto più il comportamento globale del muro si avvicinerà a quello specifico del materiale base. Di solito viene considerato errore grave l'impermeabilizzazione della superficie esterna dei muri; si consiglia, invece, di rivestire quella interna variando spessori e materiali *(figura 3)* fino a impedire la condensazione del vapore acqueo dell'aria ambiente in corrispondenza della più bassa temperatura esterna. Alcuni tecnici hanno invece proposto di accettare, come minor male, la condensazione sulla parete interna, da assorbire con un intonaco leggero, e nello stesso tempo impedire l'infradiciamento del muro e la sua conseguente pericolosa perdita di coibenza termica, adottando la barriera al vapore posta subito al di sotto dell'intonaco assorbente. I più comuni coibenti da applicare sulla parete erano un tempo pannelli di impasto di derivati di legno o di altri prodotti organici; oggi si usano, piuttosto, lastre di resine espanse (polistirolo, poliuretano ecc.) oppure di fibra di roccia o di vetro. Sarà prudente fare qualche tara ai valori di resistenza termica indicati dai fabbricanti, se non altro per tenere conto dei giunti, delle chiodature, dei vari deteriora-

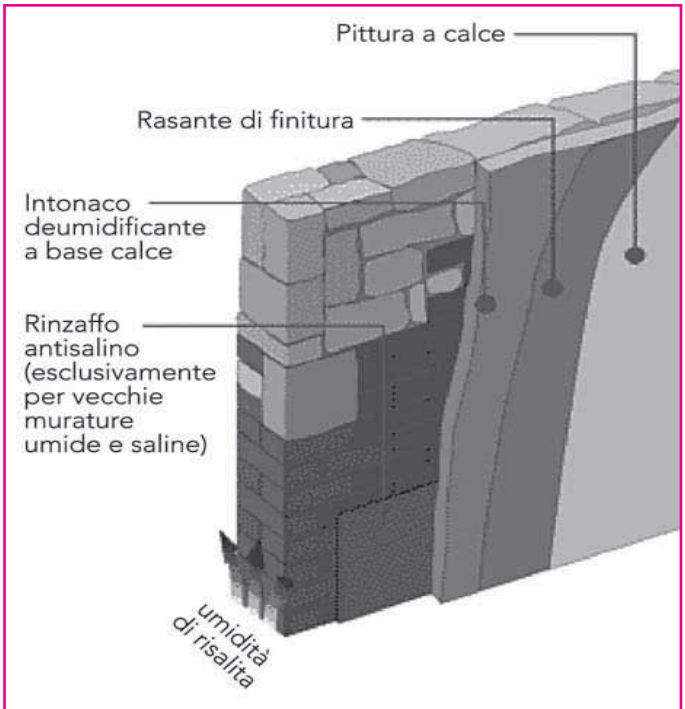

Pittura a calce
Rasante di finitura
Intonaco deumidificante a base calce
Rinzaffo antisalino (esclusivamente per vecchie murature umide e saline)
umidità di risalita

Fig. 3 - Esempio di soluzione all'umidità ascendente per vecchie murature.

menti inevitabili della messa in opera e del successivo degrado col tempo. Nella pratica applicazione manuale bisogna poi insistere affinché le intercapedini d'aria, appositamente lasciate fra muratura e rivestimento, vengano ermeticamente chiuse senza alcuna comunicazione né con l'interno né con l'esterno. Per aumentare la protezione termica della muratura a cassetta, anziché lasciarla vuota, conviene riempirla con un impasto o con un materiale isolante incoerente

(cassetta integrata), come può essere un sottilissimo foglio di alluminio, lana di roccia, che riveste indifferentemente l'una o l'altra faccia.

Quadro riassuntivo

Opera appaltata e responsabilità dell'appaltatore

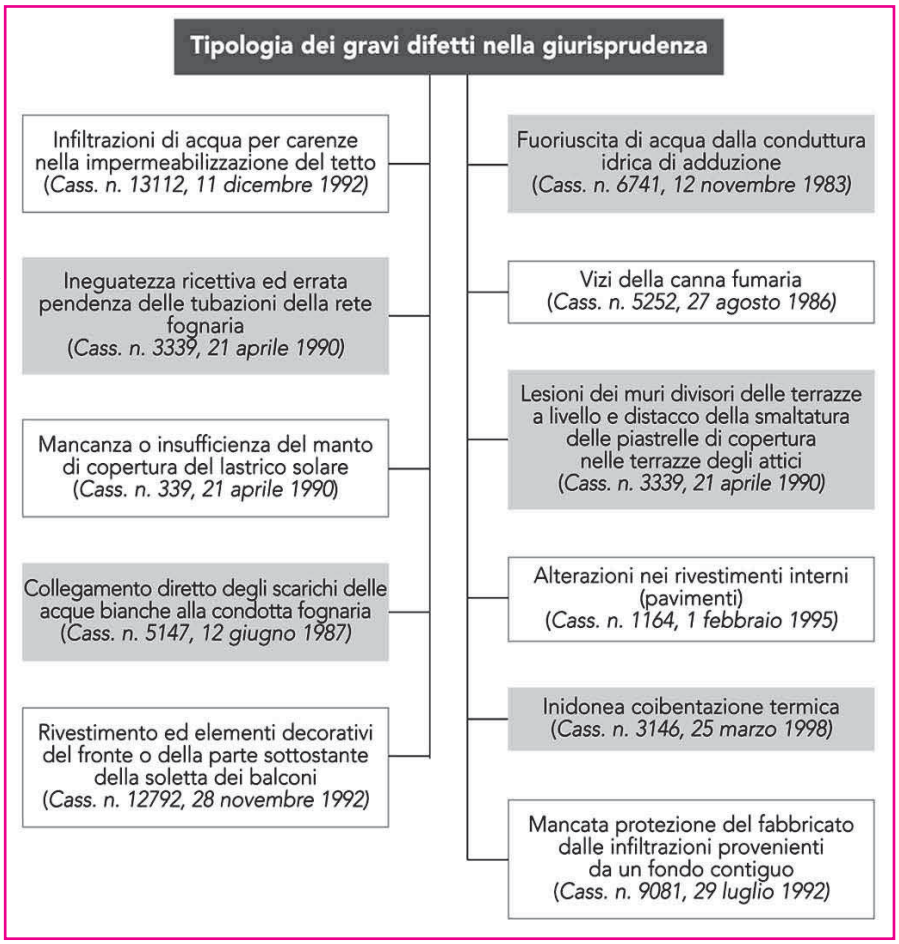
Profili generali. L'art. 1669 cod. civ. si inserisce in un sistema speciale di responsabilità dettato in materia di appalto, di cui fanno parte anche gli artt. 1667 e 1668 cod. civ. A differenza di queste ultime norme, alla responsabilità tracciata dall'articolo in esame è stata riconosciuta, da parte delle giurisprudenza, la natura extracontrattuale, in quanto si basa sul presupposto della partecipazione diretta alla costruzione dell'immobile.

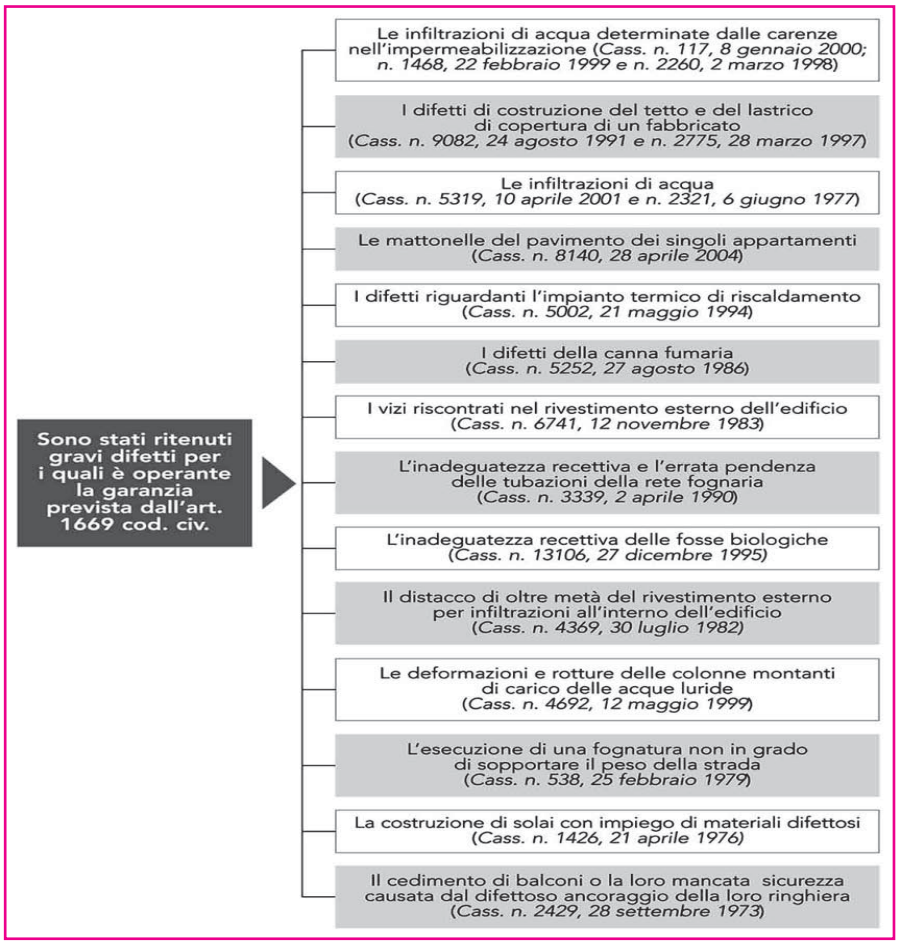
Presupposti per l'applicabilità dell'art. 1669 cod. civ. Dal punto di vista oggettivo, la norma in esame si applica solo nel caso di beni immobili, destinati per loro natura a lunga durata, che rovinino in tutto o in parte o che presentino pericolo di rovina. I suddetti eventi devono essere casualmente collegati a un vizio del suolo o a un difetto di costruzione.

L'azione di responsabilità nei confronti dell'appaltatore. La rovina, totale o parziale, o i gravi difetti dell'opera devono manifestarsi, al fine di potere agire nei confronti dell'appaltatore, entro il termine di 10 anni decorrenti dall'ultimazione dell'opera. Il committente è gravato dall'onere di denunciare i vizi, a pena di decadenza, entro un anno dalla scoperta; da tale momento decorre l'ulteriore termine prescrizionale di un anno per la proposizione dell'azione giudiziale.

I legittimati all'azione. L'azione ex art. 1669 cod. civ. può essere proposta dal committente e dai suoi aventi causa, nonché, secondo un costante orientamento, anche dall'amministratore di condominio per i danni derivati alle parti comuni dell'immobile amministrato. Per quanto concerne la legittimazione passiva, la giurisprudenza ha ritenuto responsabile oltre all'appaltatore, anche il progettista, il direttore dei lavori e il venditore-costruttore.

I rimedi esperibili. Unico rimedio contemplato dalla norma è costituito dal risarcimento del danno per equivalente o in forma specifica. In tale ultimo caso il giudice può disporre che l'appaltatore provveda all'eliminazione dei vizi dell'immobile.


Tipologia dei gravi difetti nella giurisprudenza
Infiltrazioni di acqua per carenze nella impermeabilizzazione del tetto (Cass. n. 13112, 11 dicembre 1992)
Ineguatezza ricettiva ed errata pendenza delle tubazioni della rete fognaria (Cass. n. 3339, 21 aprile 1990)
Mancanza o insufficienza del manto di copertura del lastrico solare (Cass. n. 339, 21 aprile 1990)
Collegamento diretto degli scarichi delle acque bianche alla condotta fognaria (Cass. n. 5147, 12 giugno 1987)
Rivestimento ed elementi decorativi del fronte o della parte sottostante della soletta dei balconi (Cass. n. 12792, 28 novembre 1992)
Fuoriuscita di acqua dalla conduttura idrica di adduzione (Cass. n. 6741, 12 novembre 1983)
Vizi della canna fumaria (Cass. n. 5252, 27 agosto 1986)
Lesioni dei muri divisori delle terrazze a livello e distacco della smaltatura delle piastrelle di copertura nelle terrazze degli attici (Cass. n. 3339, 21 aprile 1990)
Alterazioni nei rivestimenti interni (pavimenti) (Cass. n. 1164, 1 febbraio 1995)
Inidonea coibentazione termica (Cass. n. 3146, 25 marzo 1998)
Mancata protezione del fabbricato dalle infiltrazioni provenienti da un fondo contiguo (Cass. n. 9081, 29 luglio 1992)


Sono stati ritenuti gravi difetti per i quali è operante la garanzia prevista dall'art. 1669 cod. civ.
Le infiltrazioni di acqua determinate dalle carenze nell'impermeabilizzazione (Cass. n. 117, 8 gennaio 2000; n. 1468, 22 febbraio 1999 e n. 2260, 2 marzo 1998)
I difetti di costruzione del tetto e del lastrico di copertura di un fabbricato (Cass. n. 9082, 24 agosto 1991 e n. 2775, 28 marzo 1997)
Le infiltrazioni di acqua (Cass. n. 5319, 10 aprile 2001 e n. 2321, 6 giugno 1977)
Le mattonelle del pavimento dei singoli appartamenti (Cass. n. 8140, 28 aprile 2004)
I difetti riguardanti l'impianto termico di riscaldamento (Cass. n. 5002, 21 maggio 1994)
I difetti della canna fumaria (Cass. n. 5252, 27 agosto 1986)
I vizi riscontrati nel rivestimento esterno dell'edificio (Cass. n. 6741, 12 novembre 1983)
L'inadeguatezza recettiva e l'errata pendenza delle tubazioni della rete fognaria (Cass. n. 3339, 2 aprile 1990)
L'inadeguatezza recettiva delle fosse biologiche (Cass. n. 13106, 27 dicembre 1995)
Il distacco di oltre metà del rivestimento esterno per infiltrazioni all'interno dell'edificio (Cass. n. 4369, 30 luglio 1982)
Le deformazioni e rotture delle colonne montanti di carico delle acque luride (Cass. n. 4692, 12 maggio 1999)
L'esecuzione di una fognatura non in grado di sopportare il peso della strada (Cass. n. 538, 25 febbraio 1979)
La costruzione di solai con impiego di materiali difettosi (Cass. n. 1426, 21 aprile 1976)
Il cedimento di balconi o la loro mancata sicurezza causata dal difettoso ancoraggio della loro ringhiera (Cass. n. 2429, 28 settembre 1973)

«Consulente Immobiliare»

LA NUOVA "AREA RISERVATA" SERVIZI CASSA GEOMETRI

Già nel 2008 la Cassa aveva effettuato un completo restyling grafico dell'area riservata per i servizi degli iscritti, posta all'interno del sito Internet dell'ente, consentendo una migliore navigazione e un più agevole reperimento delle informazioni attraverso un potente motore di ricerca interno e di una banca dati normativa ipertestuale.

Già da tempo il servizio telematico è quindi attivo ma oggi è stato ulteriormente potenziato, agevolando e razionalizzando le principali funzioni e collegamenti con i professionisti.

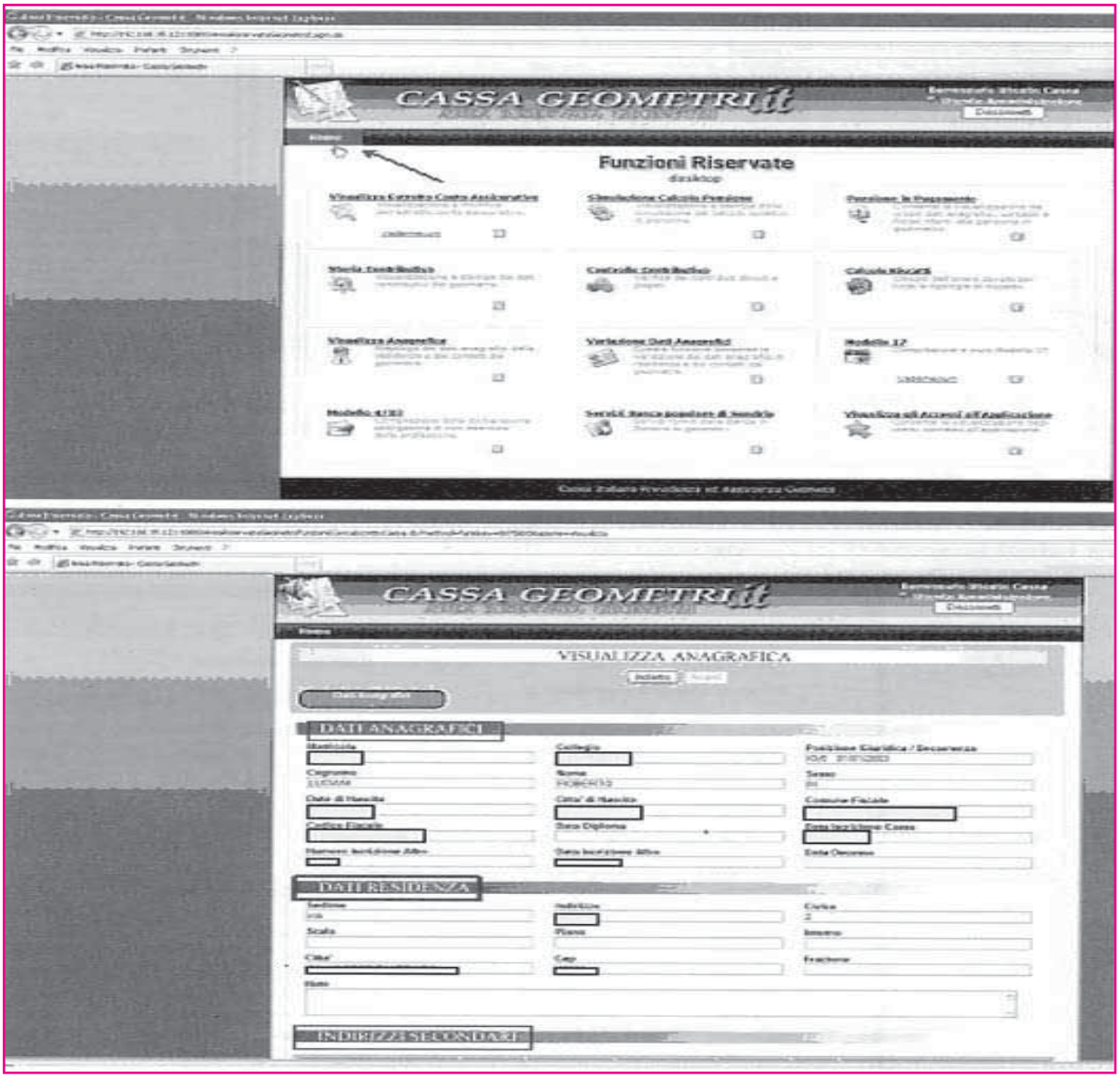
Inoltre quest'anno nel mese di marzo, grazie alla nuova infrastruttura telematica, è stata messa in linea la nuova Area dei Servizi riservati agli Iscritti. Si tratta di una evoluzione dei servizi già presenti, che consente a tutti gli associati, il collegamento diretto con la sede centrale migliorando le funzioni operative on line relative ai servizi previdenziali ed assicurativi.

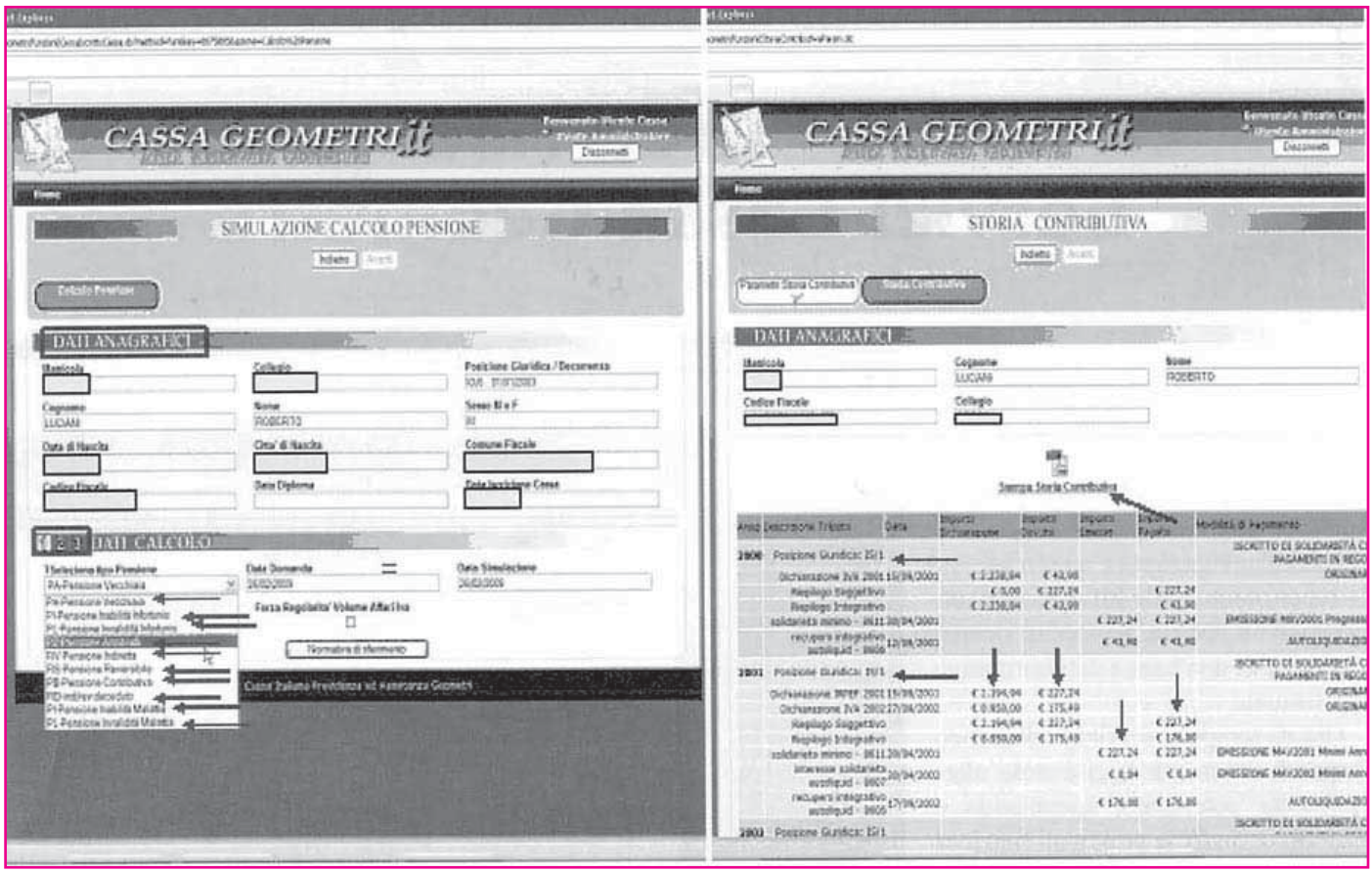
Questa moderna ed importante realizzazione, attraverso l'impiego delle più recenti innovazioni tecnologiche, risulta idonea a soddisfare le esigenze di qualità delle comunicazioni e lo scambio di informazioni in tempo reale tra i professionisti, i Collegi, senza per questo rinunciare a standard elevati di sicurezza, a garanzia delle informazioni trasmesse.

Esigenze che la Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza Geometri persegue da sempre con interventi precisi, volti a migliorare il processo di informatizzazione, potenziando il rapporto di interscambio necessario tra gli iscritti e le attività dei Collegi.

Procedendo nell'area riservata, sempre con l'identificazione con i codici matricola e password, si accede alla **maschera dei servizi iscritti.**

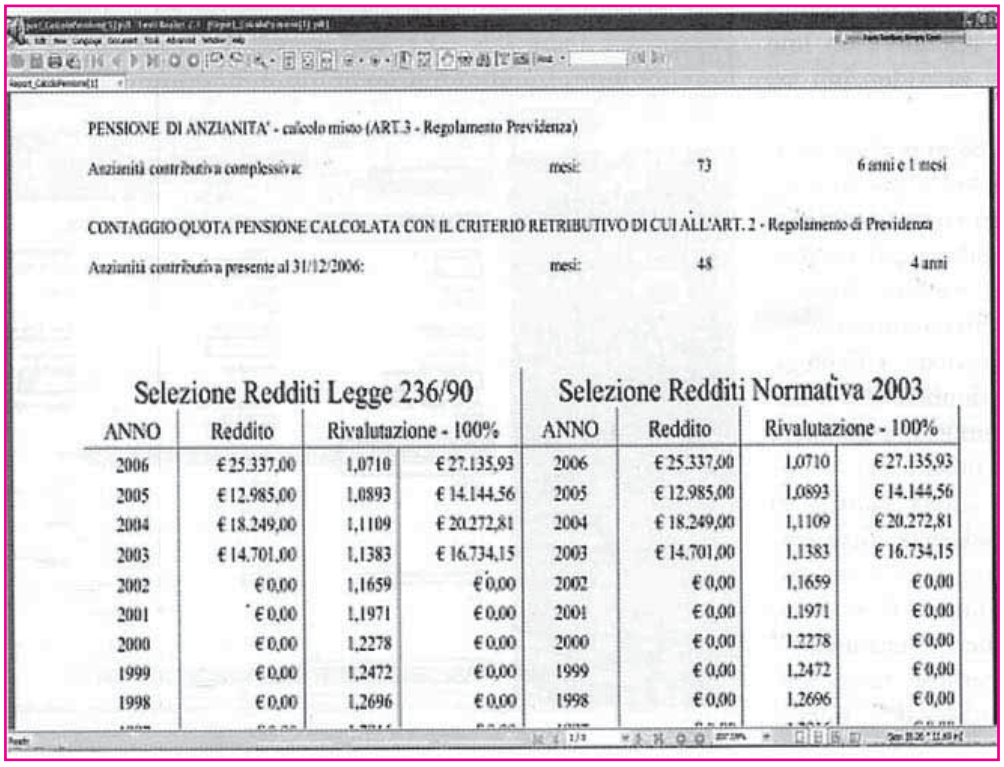
Si possono visualizzare e **modificare i dati** anagrafici di residenza e dei contatti con la Cassa, accedendo all'apposita videata.





Inoltre è possibile controllare e stampare la propria **posizione contributiva** totale o parziale inserendo l'anno di riferimento.

Altro importante servizio è la stampa della simulazione del **calcolo ipotetico di pensione** selezionando il tipo di pensione e della normativa con cui effettuare il calcolo.



PENSIONE DI ANZIANITA' - calcolo misto (ART.3 - Regolamento Previdenza)

Anzianità contributiva complessiva: mesi: 73 — 6 anni e 1 mesi

CONTAGGIO QUOTA PENSIONE CALCOLATA CON IL CRITERIO RETRIBUTIVO DI CUI ALL'ART. 2 - Regolamento di Previdenza

Anzianità contributiva presente al 31/12/2006: mesi: 48 — 4 anni

Selezione Redditi Legge 236/90

ANNO	Reddito	Rivalutazione - 100%	
2006	€ 25.337,00	1,0710	€ 27.135,93
2005	€ 12.985,00	1,0893	€ 14.144,56
2004	€ 18.249,00	1,1109	€ 20.272,81
2003	€ 14.701,00	1,1383	€ 16.734,15
2002	€ 0,00	1,1659	€ 0,00
2001	€ 0,00	1,1971	€ 0,00
2000	€ 0,00	1,2278	€ 0,00
1999	€ 0,00	1,2472	€ 0,00
1998	€ 0,00	1,2696	€ 0,00

Selezione Redditi Normativa 2003

ANNO	Reddito	Rivalutazione - 100%	
2006	€ 25.337,00	1,0710	€ 27.135,93
2005	€ 12.985,00	1,0893	€ 14.144,56
2004	€ 18.249,00	1,1109	€ 20.272,81
2003	€ 14.701,00	1,1383	€ 16.734,15
2002	€ 0,00	1,1659	€ 0,00
2001	€ 0,00	1,1971	€ 0,00
2000	€ 0,00	1,2278	€ 0,00
1999	€ 0,00	1,2472	€ 0,00
1998	€ 0,00	1,2696	€ 0,00

«Il geometra»

NESSUN POTERE AGLI ENTI LOCALI SULLE PROFESSIONI

Consiglio di Stato. Le competenze

di Arturo Bianco

I regolamenti degli enti locali non possono modificare le regole dettate da norme di legge nelle materie che sono riservate alla competenza legislativa dello Stato o delle Regioni. La potestà normativa riconosciuta ai Comuni e alle Province dalla Costituzione può derogare alle previsioni legislative solo nelle materie che non sono coperte da riserva di legge. Sono questi i più importanti principi stabiliti dal Consiglio di Stato nella sentenza 6610/2008,

La provincia di Asti aveva disposto che le relazioni tecniche per lo smaltimento di particolari rifiuti agricoli dovessero essere redatte solo da laureati in scienze agrarie o forestali o da periti agrari abilitati, negando l'incarico ai geometri. Questa scelta è stata contestata dal collegio provinciale dei geometri, che ha sostenuto la violazione del Rd 274/1929 che disciplina le attività svolgibili dalla categoria. Secondo il collegio «la materia della competenza professionale dei geometri appartiene in via esclusiva al legislatore e non è ammesso intervento sostitutivo o integrativo da parte di altri soggetti pubblici». Il ricorso è stato respinto dal Tar del Piemonte, mentre la quarta sezione del Consiglio di Stato lo ha accolto.

La potestà regolamentare degli enti locali può essere esercitata «nel rispetto della legge». Quindi le disposizioni regolamentari adottate dalla provincia possono legittimamente disciplinare presupposti che l'ente sceglie per l'esame delle domande: è questa infatti una materia che appartiene alla autonomia organizzativa dell'ente e il regolamento può rendere più agevole l'attività amministrativa. Ma non può disciplinare i requisiti per l'esercizio delle professioni: «Unicamente le leggi (nonché i regolamenti da esse previsti e, per i geometri, il regio decreto 274/1929) possono specificare le competenze delle categorie professionali» e conseguentemente determinare l'ambito di applicazione dell'articolo 348 del Codice penale, che punisce l'esercizio abusivo della professione col «meccanismo delle norme penali in bianco»). In questo senso viene citata la sentenza 199/1993 della Corte costituzionale.

Il caso analizzato dai giudici si riferisce a un caso accaduto prima dell'entrata in vigore del nuovo Titolo V, che ha rafforzato l'autonomia normativa degli enti locali. Ciononostante essa offre una lettura sostanzialmente testuale delle disposizioni dettate dal legislatore, in particolare alla luce del Dlgs 267/2000, ma non tiene conto della riforma del Titolo V della Costituzione e della sua norma attuativa, la legge 131/2003, in quanto tali disposizioni sono successive. Ma anche nel nuovo quadro, sulla regolamentazione degli ambiti delle professioni non ci sono spazi lasciati all'autonomia delle singole amministrazioni, in quanto la materia è rimessa dalla stessa Costituzione alla disciplina del legislatore ed è quindi da considerare preclusa all'esercizio del potere normativo da parte dei singoli enti.

«Il Sole 24Ore»

"TUTTO SUL C.T.U."

di Paolo Frediani

Il ruolo di pubblico ufficiale del consulente tecnico di ufficio

Una particolare responsabilità insita nell'incarico di consulente tecnico di ufficio è quella connessa al riconoscimento del ruolo di pubblico ufficiale. Tale onere incombe su tutti i consulenti dal momento in cui accettano l'incarico, prestando il giuramento, e fino alla conclusione dello stesso. Il CTU si identifica infatti in persona che esercita temporaneamente, obbligatoriamente e non gratuitamente, una funzione giudiziaria come ausiliare del giudice. Il detto ufficio obbliga il consulente, dinnanzi all'accertamento di reati perseguibili di ufficio, alla segnalazione a mezzo di esposto all'autorità giudiziaria. È da evidenziarsi come numerosi consulenti sottovalutino detto istituto e gli obblighi a esso correlati esponendosi ai conseguenti rischi connessi. Nel presente numero la rubrica offre al lettore una trattazione pratica dei profili di responsabilità e delle fattispecie nelle quali assumere le iniziative opportune."

Una particolarità dell'incarico di consulente tecnico di ufficio, che - per l'estrema delicatezza e responsabilità racchiuse - non dovrebbe essere trascurata dagli ausiliari giudiziari, è quella del ruolo di pubblico ufficiale. Tutti i consulenti ricoprono tale delicato ufficio dal momento in cui accettano l'incarico, prestando il giuramento di rito, fino alla conclusione del mandato stesso. In effetti a norma dell'art. 357 cod. pen. l'esperto esercita una delle funzioni previste dall'articolo e precisamente *una pubblica funzione giudiziaria.* A tal proposito è da rilevare come il soggetto si identifica in persona che esercita temporaneamente, obbligatoriamente e non gratuitamente, una funzione giudiziaria come ausiliare del giudice, la cui disciplina istituzionale è compresa nel Titolo I, Libro I cod. proc. civ. intitolato "Degli organi giudiziari".

La portata delle responsabilità è rilevante e richiede una particolare attenzione del consulente in special modo per tutti gli ausiliari impegnati in attività giurisdizionale nel settore edilizio-urbanistico-territoriale, su tutti architetti, ingegneri, geometri, attesa la peculiare fonte di problematiche originata dalla particolare natura degli immobili.

Purtroppo l'esperienza pratica registrata da questo autore, in special modo nell'ambito dei corsi di formazione in materia di CTU rivolti anche ai consulenti più esperti, è quella di una estesa e preoccupante inconsapevolezza, o al meglio sottovalutazione, di detto ufficio e dei relativi obblighi a esso correlati. Appare pertanto essenziale chiarire l'aspetto, pur in un quadro di sintesi, circa la natura delle funzioni e i precetti riservati al consulente al fine di offrire all'interessato lettore un riferimento utile e pratico ben sapendo, tuttavia, che non sarà possibile esaurire tutti i dubbi legati alla variegata e particolare casistica.

Nell'analisi, esaminato il riconoscimento del ruolo sancito dall'art. 357 cod. pen., osserviamo come l'art. 331 cod. proc. pen., comma 1, stabilisca che i pubblici ufficiali i quali, nell'esercizio o a causa delle loro funzioni o del loro servizio hanno notizia di un reato perseguibile di ufficio, devono farne denunzia per iscritto. Questo anche nel caso che non sia individuata o individuabile la persona alla quale il reato è da attribuirsi.

La norma deve essere letta in combinato con l'art. 361 cod. pen. il quale dispone che il pubblico ufficiale che omette o ritarda di denunciare all'autorità giudiziaria, o a un'altra autorità che a quella abbia obbligo di riferirne, un reato di cui ha avuto notizia nell'esercizio o a causa delle sue funzioni, è punito con una sanzione pecuniaria (multa) che varia da € 30,00 a € 516,00.

L'esame combinato delle disposizioni richiama l'obbligo per il consulente di operare segnalazione scritta a mezzo di esposto nel caso di accertamento di reato perseguibile di ufficio, prescindendo dall'accertamento del soggetto. Anzi in tal senso diremmo proprio che, qualora la responsabilità non emerga nei fatti in modo chiaro e incontrovertibile, il consulente non è tenuto a svolgere indagini spettando tale compito all'autorità preposta per legge.

L'eventuale omissione o ritardo è punito con la sanzione, anche se sul punto potrebbe trovare diversa interpretazione una considerazione più ampia sul ruolo e riconoscimento del consulente fino a far riflettere se le responsabilità del consulente si possano ritenere o meno esaurite con la semplice sanzione pecuniaria. Continuando l'esame dell'art. 331 codice procedura penale, secondo comma, esso dispone che la denuncia deve essere presentata o trasmessa senza ritardo al pubblico ministero o a un ufficiale di polizia giudiziaria. Per quanto in trattazione (consulenza tecnica di ufficio) è d'interesse la disposizione contenuta nel medesimo articolo, comma 4, la quale dispone che, se nel corso di un procedimento civile o amministrativo emerge un fatto nel quale si può configurare un reato perseguibile di ufficio, l'autorità che procede redige e trasmette senza ritardo la denuncia al pubblico ministero.

È questo l'aspetto centrale della questione, frequentemente ricorrente nei dubbi della comunità dei consulenti tecnici giudiziari, ossia quale sia l'autorità alla quale ci si deve rivolgere per denunziare quanto rilevato. La lettura delle norma potrebbe infatti condurre alla conclusione (tutt'altro che fuorviante) che l'obbligo possa ritenersi assolto con la semplice indicazione dell'oggetto del possibile reato nella relazione peritale. D'altra parte la dizione contenuta nello stesso art. 361 cod. pen. «... di denunciare all'autorità giudiziaria o a un'altra autorità che a quella abbia obbligo di riferirne...», consente una interpretazione - per così dire - limitativa rispetto all'altra, supportata dalla opinione di alcuni studiosi, la quale invece ritiene di riconoscere all'opera del consulente valenze (e responsabilità) più ampie.

E invero tale interpretazione si concentra sul valore da conferire al termine ***l'autorità che procede*** contenuto nel comma 4 dell'art. 331 cod. proc. pen. «..., l'autorità che procede redige e trasmette senza ritardo la denuncia al pubblico ministero».

L'autorità che procede può intendersi l'autorità civile rappresentata dal giudice istruttore della causa nella quale il consulente ha svolto la propria attività, ma anche lo stesso consulente che incarna, nella fattispecie d'incarico, l'autorità del pubblico ufficiale al quale sono demandati gli accertamenti specifici in ordine all'aspetto al quale il reato si collega intimamente.

Alla luce delle riflessioni svolte, pur lasciando al singolo l'attenta valutazione di ogni circostanza da ricollegarsi alle diverse situazioni, appare quanto mai utile sottolineare che la denunzia scritta operata presso l'autorità giudiziaria competente (Procura della Repubblica, Polizia di Stato, Carabinieri...) è quella risolutiva rispetto ai dubbi interpretativi e vari distinguo. In ogni caso essa si configura quale scelta decisiva anche in relazione alle possibili responsabilità del consulente tecnico di ufficio che potrebbero raffigurarsi - nei casi in trattazione - con il reato di omissione di atti d'ufficio, sancito dall'art. 328 cod. pen. e punito con l'arresto fino a un anno o multa fino a € 1.032,00.

In ordine all'esposto occorre osservare come esso non debba spingersi in attribuzioni di responsabilità (se non, come già detto, risultanti in modo manifesto e incontrovertibile da atti e documenti) o giudizi di colpevolezza, ma piuttosto in un mero resoconto di quanto accertato, lasciando e rinviando ogni valutazione pertinente e di merito all'autorità competente. Ciò in ossequio al proprio ruolo che, è bene ricordare, non ha funzioni indiziarie nel particolare settore ed anche - perché no - alla propria salvaguardia in ordine alla cd. "partita di ritorno" rappresentata dalla possibile denunzia per calunnia.

Appare importante rilevare che il particolare settore edilizio-urbanistico dove sono coinvolti numerosissimi professionisti incaricati dall'autorità giudiziaria quali ingegneri, architetti, geometri, periti industriali, amministratori condominiali ecc.. è quello dove le probabilità di imbattersi in reati perseguibili d'ufficio è più alta. Ciò è spiegato dal fatto che in questi ambiti i soggetti hanno quali oggetti dei propri accertamenti immobili, loro parti e attività e atti variamente a questi connessi (compravendite, appalti, contabilità ecc.).

Esempi di questi casi sono le varie fattispecie del reato di abuso edilizio che, è bene precisare, è reato perseguibile d'ufficio non costituendo fattispecie perseguibile a querela.

Altri esempi possono essere quelli di reati di falsa fatturazione nell'ambito di accertamenti sulla ricostruzione contabile-amministrativa di una società o quella dello scoprimento di rifiuti illegalmente smaltiti all'interno di una proprietà immobiliare.

Su questi aspetti occorre puntualizzare come l'accertamento dell'eventuale reato debba essere collegato intimamente all'oggetto dell'accertamento stesso. Cosicché l'accertamento del reato di costruzione, in assenza o in difformità sostanziale con l'atto amministrativo, deve avere riguardo all'incarico concernente quella particolare costruzione; quello concernente l'ipotesi di falsa fatturazione deve avere riguardo l'incarico in ordine alla posizione contabile-amministrativa di quella società ed ancora quello connesso allo smaltimento illegale dei rifiuti deve ricollegarsi alle verifiche condotte in quella particolare proprietà.

Altre fattispecie di situazioni nelle quali il consulente deve ricorrere alla denunzia sono legate alle condotte delle parti coinvolte nel procedimento che possono in vario modo interferire e/o offendere l'ufficio, ruolo e onorabilità dell'esperto del giudice.

Per i primi casi sono da riferirsi le circostanze dove si registrino comportamenti atti a impedire l'attività di ufficio del consulente come per esempio la distruzione, il furto di documenti da acquisire agli atti delle operazioni peritali o di cose da ispezionare, o ancora la modificazione, l'alterazione dei luoghi oggetto di accertamento con la finalità di falsare o alterare i risultati delle indagini.

Nei secondi casi sono da classificare le minacce e le ingiurie rivolte al consulente situazioni che, purtroppo, nel segno di una società sempre più conflittuale e violenta, cominciano a registrarsi con una frequenza allarmante. Tali condotte risultano aggravate dall'essere perpetrate nei confronti di pubblico ufficiale di cui all'art. 61 cod. pen., n. 10.

In ultimo a richiamare tutti gli esperti del giudice sulle responsabilità connesse al proprio ruolo, occorre osservare che l'incarico si svolge sempre in una contrapposizione d'interessi delle parti in giudizio, che talvolta raggiunge punte estreme di conflittualità. Cosicché non può mai essere alternativa percorribile, di fronte ad accertamento di reato perseguibile d'ufficio, la decisione di non procedere all'esposto potendo questo essere presentato da qualsiasi altra persona che ne abbia interesse, portandosi con sé l'inevitabile sanzione a carico del C.T.U. sia essa nella forma di sanzione pecuniaria che nella pena detentiva.

Art. 357 cod. pen. - Nozione del pubblico ufficiale

Agli effetti della legge penale, sono pubblici ufficiali coloro i quali esercitano una pubblica funzione legislativa, giudiziaria o amministrativa. Agli stessi effetti è pubblica la funzione, disciplinata da norme di diritto pubblico e da atti autoritativi, e caratterizzata dalla formazione e dalla manifestazione della volontà della pubblica amministrazione o dal suo svolgersi per mezzo di poteri autoritativi o certificativi.

Art. 331 cod. proc. pen. - Denuncia da parte di pubblici ufficiali e incaricati di un pubblico servizio

Salvo quanto stabilito dall'art. 347, i pubblici ufficiali e gli incaricati di un pubblico servizio che, nell'esercizio o a causa delle loro funzioni o del loro servizio hanno notizia di un reato perseguibile di ufficio devono farne denunzia per iscritto, anche quando non sia individuata la persona alla quale il reato è attribuito. La denuncia è presentata o trasmessa senza ritardo al pubblico ministero o a un ufficiale di polizia giudiziaria. Quando più persone sono obbligate alla denuncia per il medesimo fatto, esse possono anche redigere e sottoscrivere un unico atto. Se nel corso di un procedimento civile o amministrativo emerge un fatto nel quale si può configurare un reato perseguibile di ufficio, l'autorità che procede redige e trasmette senza ritardo la denuncia al pubblico ministero.

Art. 361 cod. pen. - Omessa denuncia dì reato da parte del pubblico ufficiale

Il pubblico ufficiale [357 c.p.] il quale omette o ritarda di denunciare all'autorità giudiziaria o a un'altra autorità che a quella abbia obbligo di riferirne un reato di cui ha avuto notizia nell'esercizio o a causa delle sue funzioni è punito con la multa da € 30,00 a € 516,00.

Le operazioni peritali

Le operazioni peritali sono le attività con le quali il consulente svolge gli accertamenti e le iniziative fondamentali per la risposta ai quesiti posti dal magistrato. In funzione della natura e tipologia dell'incarico, le attività si suddividono in: operazioni presso lo studio del consulente nelle quali solitamente si operano studi, deduzioni e valutazioni con la presenza delle parti o dei loro rappresentanti (consulenti tecnici) e attività presso i luoghi di causa, uffici e Pubbliche amministrazioni. Queste ultime sono dirette ad acquisire tutti gli elementi di conoscenza e d'indagine indispensabili per il compimento dell'incarico. Di seguito esaminiamo l'argomento nelle diverse incombenze legate all'inizio delle attività, all'accesso ai luoghi, alle ulteriori attività del CTU e alle operazioni con i consulenti tecnici di parte, rimandando al prossimo contributo l'esaurimento dell'importante argomento.

La prima sessione di operazioni, che rappresenta il vero e proprio inizio delle operazioni del CTU, è senza dubbio l'attività del consulente più importante, almeno dal punto di vista rituale. La sessione deve essere comunicata nelle forme e con le modalità previste, pena la possibile violazione del contraddittorio e diritto alla difesa. È consigliabile non fissare la sessione di apertura presso i luoghi di accertamento o uffici, in particolare nelle procedure più complesse, in virtù del fatto che le incombenze legate all'inizio dell'incarico possono rendere necessario inquadrare e comprendere preliminarmente tutti gli aspetti d'interesse nella vicenda; in tal senso ricorre frequentemente la necessità anche di programmare e decidere - insieme ai consulenti delle parti - le attività da svolgere, le modalità e relative tempistiche. Prima della sessione è opportuno che il consulente abbia dedicato il giusto tempo a esaminare la documentazione versata in atti di causa al fine, non solo di conoscere le assunzioni, le posizioni e i termini delle parti in causa, ma anche per delineare gli atti da compiere e le attività necessarie. Ciò ad evitare perdite di tempo in inutili discussioni con i legali, i consulenti di parte e, talvolta, con le parti stesse. Le iniziative preliminari, dunque, appaiono essenziali per decidere e stabilire le pratiche da svolgere preventivamente (come, per esempio, gli accessi presso gli uffici per il reperimento di documentazione) ed eventualmente verificare se sussistano o meno le necessità di promuovere istanze al giudice per chiarire parti del quesito, richiedere l'assistenza di un esperto o l'autorizzazione all'accesso ai luoghi di causa.

La sessione di apertura.

Nella sessione di apertura delle operazioni peritali il consulente deve avere cura di verificare le generalità dei presenti, dare lettura del quesito, esaminare atti e documenti versati nei fascicoli di causa, assumere decisioni riguardanti le modalità e la tempistica delle operazioni peritali successive e raccogliere eventuali istanze e osservazioni delle parti. La sessione d'inizio delle operazioni, pur non presentando una propria ritualità, dovrebbe quindi rispettare in linea di massima il seguente contenuto:

- verifica generalità dei presenti e regolare nomina dei consulenti tecnici di parte;
- lettura del quesito;
- esame atti e documenti e richieste del CTU;
- assunzione delle decisioni in merito alle modalità di prosecuzione delle attività peritali;
- eventuali richieste e osservazioni delle parti;
- conclusioni.

La verifica delle generalità dei presenti - Prima di dare inizio alle attività spetta all'esperto verificare, anche a mezzo di controllo documentale, le generalità dei presenti al fine di non incorrere nel vizio di irregolare partecipazione di qualche soggetto.

La verifica della nomina regolare dei consulenti di parte - Il CTU deve verificare che la nomina dei consulenti di parte sia avvenuta conformemente alla norma ovvero all'art. 201 cod. proc. civ. Infatti - come già osservato - nel caso che la nomina sia irregolare potrebbero generarsi problematiche in ordine alla validità ed efficacia della consulenza. Il punto risulta centrale per l'attività del consulente e per questo occorre approfondirne tutti gli aspetti. Le attività del consulente non sono attività di natura pubblica e la partecipazione è ristretta a coloro che sono promotori e convenuti dalla vicenda giudiziaria e ai soggetti nominati dalle parti a svolgere attività di difesa legale e tecnica. Le figure autorizzate a partecipare alle attività - conformemente all'art.194 cod. proc. civ. - sono quindi quelle delle parti, dei difensori e, ove nominati, dei consulenti tecnici.

Le parti sono quelle costituite in giudizio a norma di legge, ossia coloro che hanno sottoscritto la delega a margine degli atti giudiziari depositati nel fascicolo di causa. I difensori autorizzati a partecipare alle attività del consulente sono gli avvocati nominati dalle parti con atto di delega a margine degli atti di giudizio, che gli stessi debbono aver sottoscritto (atto di citazione, comparsa di costituzione).

Con riguardo ai consulenti tecnici, la partecipazione alle operazioni peritali è consentita solo a coloro che sono stati ritualmente nominati nelle forme fissate dall'art. 201 cod. proc. civ. Come visto, la nomina del CTP può essere effettuata in udienza di conferimento d'incarico al consulente ovvero nel termine successivo stabilito dal giudice con comunicazione depositata in cancelleria. In tutti gli altri casi la nomina si rivela irrituale e quindi viziata da irregolarità, potendosi quindi configurare - nei casi in cui la presenza del CTP irregolare abbia inciso in modo concreto sulla violazione del contraddittorio e diritto alla difesa dell'altra parte -quale valido motivo per l'annullamento della consulenza tecnica.[1] È il caso del consulente tecnico di parte nominato irritualmente che, con la sua attività professionale, incida notevolmente sulle conclusioni della consulenza o anche, quando si tratta di accertamenti di natura specialistica, una parte faccia assistere il pro-

[1] La partecipazione alle operazioni peritali di un CTP irregolarmente nominato può comportare la nullità della relazione soltanto ove abbia determinato una violazione in concreto del diritto alla difesa dell'altra parte (Cass., Sez. Lav. sent. n. 9231 del 7 luglio 2001) non configura alcun rilievo di irregolarità, che invece si avrebbe nel caso in cui la presenza fosse accompagnata da interventi e da attività diretta a incidere sulle operazioni in svolgimento.

prio consulente tecnico non propriamente competente nella materia da un esperto non regolarmente nominato. Qualora l'esperto del giudice riceva la nomina del consulente tecnico di parte a mezzo di semplice comunicazione (come accade di frequente, per non dire costantemente), senza l'allegazione dell'atto depositato in cancelleria (che deve riportare il timbro dell'ufficio giudiziario), è bene che a mezzo anche di una semplice telefonata richieda la copia di tale atto al difensore oppure, in assenza di ciò, ove sia ancora possibile nei tempi, faccia presente la necessità di dover formalizzare il conferimento coerentemente al disposto del Codice. Con riguardo alle parti può accadere di trovarsi di fronte a situazioni ove il soggetto costituito in giudizio sia accompagnato da altro estraneo alla vicenda giudiziaria (ciò accade frequentemente nel caso di coniugi, parenti o soci). Pur non rispettando la previsione codicistica, è necessario distinguere, nella circostanza, il rilievo e la portata della presenza di detti soggetti. Laddove questa presenza non si concretizzi in interventi e in partecipazione attiva alle operazioni condotte dall'esperto, è di tutta evidenza che essa

La lettura del quesito - Le attività devono essere aperte con la lettura del quesito o dei quesiti formulati dal giudice istruttore; questo non solo per un rispetto formale del mandato ricevuto, ma anche per facilitare ai presenti la comprensione delle finalità che determinano la natura portata e i limiti dell'incarico affidato al consulente. Non è sbagliato sul punto predisporre copie del verbale di udienza del conferimento d'incarico da consegnare ai presenti per consentire una più agevole cognizione del mandato affidato all'ausiliario.

L'esame degli atti, dei documenti e le eventuali richieste del CTU - Il consulente proporrà un'analisi sintetica degli atti di causa preliminarmente da lui esaminati, con una successiva analisi documentale (mirata) alla presenza degli intervenuti; ciò al fine di far rilevare quali documenti sono in possesso dell'esperto ed, eventualmente, quali ulteriori sia necessario acquisire per la risposta ai quesiti. Il punto dell'acquisizione documentale è un aspetto di primaria importanza nell'attività dell'esperto e per questo ne esamineremo i profili essenziali nelle pagine seguenti. Al termine dell'analisi documentale il consulente, ove necessario, avanzerà richieste ai presenti in ordine ad aspetti da chiarire, documentazione da produrre e/o integrare o a quanto altro necessario.

L'assunzione delle decisioni in merito alle modalità di prosecuzione delle attività peritali - Assunte le decisioni relativamente all'aspetto documentale, il consulente deve indicare, e ove possibile concordare con i consulenti tecnici di parte, le modalità del proseguimento delle attività mediante le operazioni da compiere, gli accessi da svolgere anche con riferimento alla programmazione della relativa tempistica.

Le eventuali istanze e osservazioni delle parti - Le parti, nei limiti loro imposti dall'art. 194 cod. proc. civ., possono proporre istanze e osservazioni al consulente. Tali richieste debbono essere pertinenti alle finalità del quesito e all'oggetto dell'incarico.

Le parti, in verità, frequentemente attendono l'inizio delle operazioni per poter formulare le loro richieste in ordine ad aspetti di loro particolare interesse, che magari il quesito non ha ricompreso. Si assiste a volte alle parti che chiedono al consulente di ufficio di svolgere quella indagine, acquisire quel dato o solamente rilevare quella specifica misura.

L'esperto deve essere, quindi, estremamente chiaro nel richiamare l'attenzione dei partecipanti sulla portata e natura degli accertamenti richiesti dal quesito e sul fatto che si limiterà a svolgere le sole attività necessarie a formulare la risposta. Può essere utile precisare che, sin dall'inizio delle operazioni peritali, il consulente, una volta esaurite le attività di accertamento e ispezione, richiederà ai consulenti tecnici - qualora nominati - ovvero ai legali, una dettagliata ed esaustiva memoria di osservazioni su quanto oggetto di quesito al fine di poter comprendere nel dettaglio tutto ciò che questi intendano porre all'attenzione dell'esperto. La memoria è lo strumento con cui le parti concretizzano il proprio diritto alla difesa sancito nel processo e per questo può essere utile conferire successivo breve termine per le eventuali repliche o controdeduzioni. Qualora nell'ambito delle operazioni sorgano questioni sui poteri conferiti al consulente tecnico di ufficio, sia tra questi e le parti sia tra le parti stesse, il consulente e le parti possono, a norma dell'art. 92 disp. att. cod. proc. civ. chiedere chiarimenti e determinazioni al giudice non dovendo per questo interrompere le attività.

Art. 92 disp. att. cod. proc. civ. - Se durante le indagini che il consulente compie da sé solo sorgono questioni sui suoi poteri o sui limiti dell'incarico conferitogli, il consulente deve informarne il giudice, salvo che la parte interessata vi provveda con ricorso. Il ricorso della parte non sospende le indagini del consulente. Il giudice, sentite le parti, dà i provvedimenti opportuni.

Le conclusioni - Il consulente, al termine delle attività, ricapitola le operazioni svolte al fine di conseguirne una sintesi chiara, chiudendo la sessione con la redazione e la compilazione del processo verbale delle operazioni (o sopralluogo, qualora le attività abbiano avuto svolgimento con l'accesso ai luoghi). Esamineremo nel prossimo contributo questo aspetto.

L'accesso ai luoghi. Il consulente, nello svolgimento dell'incarico, deve poter accedere ai luoghi presso cui si debbono svolgere le ispezioni, gli accertamenti e le indagini di natura tecnica. Anche in questa fase della consulenza tecnica di ufficio incombe la necessità di dare concreto rispetto agli istituti del contraddittorio e diritto alla difesa delle parti. Nella specie, si deve garantire alle parti, ovvero ai loro difensori e consulenti tecnici, la possibilità di assistere alle diverse attività al fine di poterne apprendere le informazioni utili, esercitare le funzioni di controllo e presentare le eventuali istanze e osservazioni. Preliminarmente occorre rilevare che l'esperto - come il giudice nel processo di cognizione - non ha potere di accesso coatto in difetto di consenso dei titolari del bene oggetto di indagine. Tale precisazione appare essenziale poiché è capitato con una certa frequenza, a chi scrive, di registrare la diffusa convinzione nella comunità di tecnici che il consulente, in virtù della sua veste di ausiliario del giudice, abbia riconosciuto implicitamente nel proprio ruolo il potere di imporre l'accesso. Ciò - e il rilievo è essenziale - è inibito dall'art. 14 della Costituzione della Repubblica che sancisce l'inviolabilità del domicilio, vietando ispezioni, perquisizioni o sequestri se non nei casi previsti dalle legge. In un profilo di sintesi vediamo le assunzioni nella diversa casistica pratica.

In caso di accesso impedito al CTU - In questa circostanza il consulente è impossibilitato a svolgere le proprie attività cosicché - con ogni evidenza - deve sospenderle dando atto nel processo verbale di sopralluogo della circostanza e presentando un'apposita istanza al giudice con la quale, spiegando l'accaduto, chiede che si assumano le opportune decisioni.

In caso di accesso impedito al consulente tecnico di parte - La circostanza si registra con una certa frequenza e dipende principalmente dalla situazione di estremo conflitto in cui lo sviluppo delle cause giudiziarie trascina i rapporti tra le parti. Pur potendo il consulente - nella fattispecie - svolgere le proprie operazioni, in realtà non deve procedere poiché ciò determina la violazione del principio del contraddittorio e del diritto della difesa. Difatti l'estromettere il consulente di quella parte che aveva inteso, proprio con quella nomina, manifestare il proprio interesse a seguire le attività del consulente di ufficio, costituirebbe concreta infrazione dei suddetti istituti.

In caso di accesso impedito alla parte - Il caso non si presenta spesso, ma soltanto perché in molti casi una parte in lite rinuncia, unilateralmente, a tentare di esercitare l'accesso alla proprietà della controparte. Laddove questo avvenisse vi sono due diverse ipotesi:

- la prima è rappresentata dal fatto che la parte non sia accompagnata, nella circostanza, dal legale e non abbia nominato il consulente tecnico. Risulta evidente che non consentire a questa parte di partecipare alle attività da svolgersi nella proprietà della controparte equivale a comprometterne il principio del contraddittorio e diritto di difesa;

- la seconda è, invece, rappresentata dal caso in cui la parte sia assistita dal proprio consulente tecnico ritualmente nominato. L'estromissione della parte dagli accertamenti tecnici non costituisce alcuna violazione al contraddittorio e diritto alla difesa, ben potendo questa svolgere qualsiasi attività con la partecipazione del consulente tecnico. Stesso discorso vale se invece del consulente tecnico è presente il difensore. Sul punto vi è tuttavia da osservare che se la presenza della parte non si esaurisce meramente nella presenza di un soggetto in causa ma anche in quello di uno specialista esperto, associandosi quindi anche nella figura del consulente tecnico di parte (casi analoghi sono accaduti ove la parte in causa era esperta nella materia della controversia potendosi quindi rappresentare in proprio) il consulente di ufficio non può restare inerte davanti al rifiuto di far accedere costui alla proprietà della parte avversa; invero anche in questo caso deve necessariamente interrompere le operazioni agendo come già detto con una istanza rivolta al giudice.

In tutte questi ipotesi è necessario presentare apposita istanza al giudice per l'assunzione delle decisioni del caso. Il giudice può convocare le parti in udienza per chiedere spiegazione della condotta della parte e ammonirla sulle relative responsabilità, ovvero, se possibile, ordinare all'esperto di svolgere le proprie attività dall'esterno della proprietà rimettendo a una valutazione documentale il resto degli accertamenti. In questa ultima ipotesi, come in quella che il consulente non possa svolgere alcuna attività, il giudice ricorrerà allo strumento a lui offerto dall'art. 116 cod. proc. civ.

Art. 116 cod. proc. civ. -Valutazioni delle prove- Il giudice deve valutare le prove secondo il prudente apprezzamento, salvo che la legge disponga altrimenti. Il giudice può desumere argomenti di prova dalle risposte che le parti gli danno a norma dell'articolo seguente, dal loro rifiuto ingiustificato a consentire ispezioni che egli ha ordinato e, in generale, dal contegno delle parti stesse nel processo.

Questo permette di valutare il comportamento processuale delle parti come risultanze giurisdizionali già acquisite. Pertanto il rifiuto di far esercitare all'ausiliario del giudice le attività, mediante l'impedimento dell'accesso ai luoghi, si configura come un comportamento di mancata volontà a consentire gli accertamenti dal giudice ordinati, rafforzando nello stesso, la convinzione tratta da eventuali ulteriori altri elementi acquisiti nel processo. Nella maggior parte dei casi, quindi, il giudice assumerà, in carenza di dati forniti dal consulente, quanto sostenuto dalla controparte, delineando perciò la situazione processuale peggiore per colui che si rende responsabile di tale condotta.

Ulteriori operazioni. Il consulente oltre alle citate attività di apertura delle operazioni e a quelle di accesso ai luoghi svolge solitamente altre incombenze. Sono quelle di accesso agli uffici delle Pubbliche amministrazioni, di enti locali o uffici privati per l'acquisizione di tutta la documentazione che si rende necessario acquisire per la risposta ai quesiti.

È ricorrente la domanda avente a oggetto se sussista l'obbligo, per il consulente, al fine di rispettare il contraddittorio e il diritto alla difesa delle parti, di comunicare ogni attività alle parti. Sul punto è necessario valutare il tipo di attività da svolgersi, distinguendo quella di natura *istruttoria* da quella di natura *accessoria.* La prima riguarda operazioni di natura sostanziale per gli accertamenti demandati al consulente e che è necessario comunicare alle parti. È questo il caso di accertamenti presso gli archivi dell'amministrazione comunale per la consultazione dei progetti in un incarico avente a oggetto la verifica della conformità edilizio-urbanistica di una costruzione. Le seconde sono invece attività collaterali che non incidono sulle determinazioni alla cui base è posto l'incarico. Esempio di queste attività sono il ritiro di copie e atti dagli uffici.

La figura del consulente tecnico di parte.

Il consulente tecnico di ufficio deve garantire alle parti la possibilità d'intervento nel corso della propria attività. Per questo, generalmente le parti si affidano a propri consulenti tecnici che vengono nominati all'uopo.

Il consulente tecnico di parte svolge, nell'ambito della consulenza tecnica di ufficio affidata all'esperto del giudice, un compito che lo assimila a quello del legale, avendo la funzione di assistere la parte che lo ha nominato con le proprie competenze e cognizioni tecniche. Mentre l'avvocato può definirsi un difensore giurista, il CTP può identificarsi come un difensore tecnico.

Dal punto di vista rituale, al consulente tecnico di parte sono riservate le attività di:

- partecipazioni alle udienze quando vi partecipi il CTU;
- partecipazioni alla camera di consiglio qualora vi partecipi il CTU;
- assistenza alle operazioni peritali condotte dal CTU;
- possibilità di presentare osservazioni e istanze nel corso delle attività peritali.

Dal punto di vista meramente pratico le attività del tecnico di parte spesso si riducono alla sola partecipazione alle operazioni peritali ove, nel concreto, egli esprime la volontà della parte di vedere riconosciuti gli istituti del contraddittorio e diritto alla difesa. Nel corso delle attività, il consulente tecnico di ufficio è tenuto, a norma dei citati istituti, svolgere le proprie attività con la presenza dei consulenti tecnici delle parti ovvero delle parti e/o dei legali, ove i consulenti non siano nominati. Pertanto deve:

- garantire la partecipazione diretta nel corso delle attività da lui compiute o da un proprio esperto ovvero deve comu-

nicare, nelle forme rituali, le iniziative intraprese affinché i consulenti di parte possano partecipare direttamente. Ciò anche quando, per la conduzione di accertamenti specialistici, il consulente del giudice si avvalga dell'opera di uno specialista esperto nel settore. Naturalmente le operazioni alle quali i consulenti sono invitati saranno quelle di natura *istruttoria* ovvero quelle dove vi sono da assumere notizie o svolgere accertamenti di rilievo per l'opera del consulente mentre possono essere delegate al solo consulente quelle di natura *accessoria;*

- informare i consulenti di parte di ogni iniziativa intrapresa o che si intenda intraprendere connessa ai quesiti. Ciò anche per raccogliere eventuali suggerimenti o idee che possano soddisfare opzioni alternative (tentativo e conciliazione);

- consentire la possibilità di osservare e produrre istanze in relazione all'attività in svolgimento o in indirizzo a quelle programmate come pure istanze concernenti le questioni oggetto d'indagine peritale. Ciò non significa esporsi alle pressioni delle parti ma garantire a queste, mediante l'attività dei propri consulenti di parte, la possibilità d'intervenire in modo propositivo per la maggior completezza delle indagini peritali;

- consegnare ai consulenti di parte copia di tutti i documenti acquisiti nel corso delle attività ovvero quelli prodotti dalle parti, affinché abbiano la possibilità di sviluppare la propria attività sulla medesima documentazione in possesso dell'esperto del giudice;

- concedere termine per la produzione di memorie tecniche di osservazione e successivo termine per le repliche verificando lo scambio della produzione e favorendo così, in concreto, il riconoscimento alle parti del contraddittorio e del diritto alla difesa.

Solo con una simile condotta il consulente di ufficio è in grado di garantire l'assolvimento delle regole processuali poste a tutela del diritto alla difesa determinando, altresì, le condizioni per portare a termine nel miglior modo l'incarico, prevenendo inoltre la possibile chiamata a chiarimenti della parte.

«Consulente Immobiliare»

IMPOSTA DI BOLLO SU ELABORATI TECNICI

Elaborati progettuali allegati alle domande di permesso di costruire - trattamento fiscale ai fini dell'imposta di bollo

I singoli elaborati costituenti il progetto, che sono allegati al provvedimento di rilascio del permesso di costruire, non devono essere assoggettati all'origine alla medesima imposta di bollo che sconti invece il provvedimento (€ 14,62 ogni 100 righe ovvero 4 facciate).

*Il chiarimento è giunto dall'Agenzia delle Entrate, tramite l'*interpello n. 74/E del 23.3.2009.

II progetto è generalmente composto da elaborati grafici di varie dimensioni e da una relazione tecnica descrittiva che, inizialmente allegati dal professionista alla domanda di permesso di costruire, sono poi restituiti dall'amministrazione unitamente al provvedimento.

Per giungere alla soluzione prospettata l'Agenzia ha inizialmente richiamato la disciplina dell'imposta di bollo, contenuta nel D.RR. 642/1972, ed in particolare:

l'art. 4 della Tariffa *che prevede l'applicazione nella misura sopra indicata dell'imposta per gli «atti e provvedimenti degli organi della amministrazione dello Stato, delle regioni, delle province, dei comuni ... rilasciati anche in estratto o in copia dichiarata conforme all'originale a coloro che ne abbiano fatto richiesta»;*

l'art. 28 della Tariffa *che prevede l'applicazione dell'imposta nella misura di € 0,52 per ogni foglio o esemplare relativamente a «tipi, disegni, modelli, piani, dimostrazioni, calcoli ed altri lavori degli ingegneri, architetti, periti, geometri e misuratori ... ».*

In relazione all'interpretazione delle norme suddette l'Agenzia richiama l'orientamento già espresso con la precedente risoluzione n. 78/1995 *nella quale era stato affermato che* gli allegati di natura tecnica *indicati nell'art. 28 della Tariffa* sono sempre assoggettati all'imposta di bollo in caso d'uso *in quanto non perdono la loro particolare natura di scritti tecnici anche se allegati o costituenti parte integrante di atti soggetti all'imposta di bollo sin dall'origine. L'orientamento è stato poi ribadito con la* risoluzione n. 97/2002 *riferita al trattamento ai fini dell'imposta di bollo dei documenti connessi alla realizzazione di lavori pubblici.*

Ne consegue che gli elaborati tecnici *in esame, non perdendo la loro particolare natura neanche quando sono allegati o parte integrante di un permesso di costruire,* scontano l'imposta di bollo in caso d'uso *(cioè solamente in caso di presentazione all'ufficio del registro per la registrazione). È appena il caso di ricordare che è* comunque dovuta l'imposta minima pari a € 1.00.

«BLT»

SOPRAELEVAZIONE O TRASFORMAZIONE DEL TETTO?

di Massimiliano Debiasi

La sopraelevazione dell'ultimo piano di uno stabile, tanto attuale per il recente "piano casa", non trova pace e necessita, anche in seguito ad una recente sentenza in argomento, di un excursus chiarificatore sul significato del diritto di sopraelevazione sancito dall'art. 1127 cc.

Anzitutto il diritto di sopraelevazione consiste ai sensi dell'art 1127 c.c. nella facoltà per il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio di costruire un ulteriore piano o fabbriche sopra l'ultimo piano dell'edificio, diritto esercitabile - **senza dover chiedere permesso a nessuno -** salvo che risulti altrimenti dal titolo, titolo che naturalmente per essere opponibile a terzi dovrà necessariamente essere trascritto od intavolato (titolo che, oltre ad una servitù negativa, ben potrebbe essere un regolamento di condominio cd. contrattuale con divieto espresso di sopraelevazione).

Quando però non vi è alcun titolo che vieti la sopraelevazione, il proprietario dell'ultimo piano non necessita di alcun riconoscimento od autorizzazione da parte degli altri condomini, salve le ipotesi che vedremo oltre.

La giurisprudenza giustifica il diritto di sopraelevazione con un assunto di carattere pratico e cioè che il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio è preferito di fatto per la posizione più idonea tra i condomini.

Per quanto riguarda la nozione di ultimo piano dell'edificio la giurisprudenza ha ritenuto che il diritto di cui al 1127 I co. c.c. spetti al proprietario dell'ultimo piano in senso verticale, ma pure al proprietario esclusivo del lastrico solare ed anche al proprietario di una terrazza a livello tetto.

Inoltre per l'esercizio del diritto di sopraelevazione non è necessario che vi sia la realizzazione di un intero piano, l'interessato può anche elevare solo una parte di piano, ma i piani possono essere anche più d'uno (Cass. 959/1961) ed è sufficiente una costruzione in qualsiasi materiale purché consistente e stabile. È evidente che per esercitare il proprio diritto l'interessato dovrà demolire il tetto esistente – **anche se comune -** e quindi alla sopraelevazione deve necessariamente fare seguito la ricostruzione della copertura dell'edificio o del lastrico solare ed il ripristino dello stato esistente del lastrico (riposizionando ad esempio i serbatoi e quant'altro), ma anche della rampa di scale - eventualmente comuni - per giungervi(con le stesse caratteristiche della scala già esistente).

A parte il titolo (atto costitutivo del condominio, regolamento formato dall'originario venditore e richiamato negli atti di vendita dei singoli appartamenti, regolamento condominiale di tipo contrattuale) che impedisce la sopraelevazione, la stessa evidentemente non è ammessa neppure, pare ovvio, se le condizioni statiche dell'edificio non lo consentono. Tale ultimo divieto è assoluto, superabile solo con il consenso unanime di tutti i condomini che autorizzano contestualmente tutte le necessarie opere di consolidamento e rafforzamento (Cass. 26 maggio 1986 n. 3532) che altrimenti non sono fattibili per scelta del condomino sopraelevante.

Va specificato quindi che il mancato accertamento dell'idoneità statica dell'edificio a sostenere la sopraelevazione impedisce l'esercizio del diritto (Cass. 15504/2000) al di la dei correttivi suggeriti dal sopraelevante.

Altri limiti alla sopraelevazione sono dati dall'aspetto (non "decoro") architettonico dell'edificio nonché dalla notevole diminuzione di aria e della luce per i piani sottostanti, in questi casi infatti i condomini possono opporsi alla sopraelevazione dell'edificio.

Occorre specificare che per aspetto architettonico (diverso dal "decoro") si deve intendere la caratteristica principale inserita nello stile architettonico dell'edificio, sicché l'adozione nella parte sopraelevata di uno stile diverso da quello della parte preesistente comporta normalmente un mutamento peggiorativo dell'aspetto architettonico complessivo, percepibile da qualunque normale osservatore. Al di là del divieto di stravolgimento dell'estetica dell'edificio (che è essa stessa, l'estetica, parte comune) l'intervento è fattibile.

Quelli fino ad ora citati sono i limiti codicisticamente previsti ai sensi dell'art. 1127 cc**,** ai quali vanno aggiunti quelli individuati dalla giurisprudenza e consistenti in sopraelevazioni che si estendono al di là del perimetro dell'ultimo piano. Va inoltre precisato che colui che realizza la sopraelevazione ai sensi del comma 4 dell'art 1127 cc. deve corrispondere agli altri condomini un'indennità, questa obbligazione sorge solo al momento del completamento dell'opera ed avrebbe la natura (discussa) di una compensazione per la privazione degli altri proprietari di una parte della colonna d'aria sovrastante l'edificio (che è comune come il sottosuolo sotto le cantine) e con la maggiore utilizzazione obiettiva che il sopraelevante fa delle parti comuni.

È importante notare che la giurisprudenza pressoché univoca ai fini del rispetto delle distanze legali considera le sopraelevazioni come rientranti nella nozione di nuova costruzione, nozione che comprende qualsiasi modifica della volumetria di un fabbricato preesistente che comporti l'aumento della sagoma d'ingombro in guisa da incidere direttamente sulla situazione di distanza tra edifici ed indipendentemente dalla sua utilizzabilità ai fini abitativi. Ma qui siamo in argomento di distanze, ben risolto una volta per tutte, crediamo, dalla PAT con la sua delibera del 30 ottobre 2008. Spesso però l'ultimo piano sottotetto, esistente, è oggetto di sistemazione, ristrutturazione o adattamento e non solo sopraelevazione.

Ma cos'è "sopraelevazione"?

La sopraelevazione di un edificio condominiale deve intendersi non nel senso di costruzione oltre l'altezza precedente di questo, ma la costruzione di uno o più piani sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente dello stesso. Spesso, quindi, il semplice innalzamento di un sottotetto per renderlo abitabile, potrebbe non costituire sopraelevazione nonostante l'innalzamento dell'immobile di 50 o 100 cm. in quanto non vi sarebbe la creazione di un nuovo piano.

Diverso è se si modifica il tetto **e** basta (orientamento, vasche, terrazze ecc.). A questo proposito, con la recente pro-

nuncia **Sent. 7 febbraio 2008 n. 2865 della Corte di Cassazione** è stata distinta l'ipotesi di sopraelevazione da quella diversa e spesso vietata della **trasformazione del tetto.**

Nel caso specifico si trattava di un ampliamento della superficie di un appartamento all'ultimo piano che aveva comportato una modificazione strutturale del tetto, inglobando una parte di esso nella proprietà esclusiva dei sopraelevanti attraverso la creazione di un accesso diretto. La Cassazione citata non qualifica come sopraelevazione tale operazione sul presupposto che il tetto ai sensi dell'art 1117 n. 1 cc è un bene comune e come tale **non può** essere **suscettibile di appropriazione,** anche solo di parte di esso, alla proprietà esclusiva di un condomino e conseguente esclusione del diritto di utilizzazione degli altri condomini. La sentenza in esame ha ritenuto che i proprietari dell'appartamento avessero violato l'art. 1102 cc - applicabile in materia di condominio degli edifici in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 cc -

"Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto..."

La Corte nella citata sentenza ritiene che sebbene la nozione di pari uso della cosa comune non vada intesa nel senso di uso identico e contemporaneo della stessa, il dettato normativo dell'art. 1102 cc. implica **il divieto per il singolo condomino di trarre dalla cosa comune (tetto) una utilizzazione incompatibile con il diritto degli altri condomini.** Secondo la Corte la ratio della norma va ricercata nel fatto che la sopraelevazione sfrutta lo spazio sovrastante l'edificio e occupa la colonna d'aria su cui esso insiste, situazione **ben diversa da quella in cui egli trasformi il tetto dell'edificio, eseguendo opere e manufatti tali da sottrarlo/anche in parte alla sua destinazione e ad attrarlo nella sfera della sua disponibilità esclusiva.** Attenzione quindi nella fase progettuale della sopraelevazione a non prevedere una trasformazione di un bene comune in proprietà esclusiva del condomino dell'ultimo piano. Ma siccome sulla trasformazione del tetto con nuovi abbaini, velux, camini, pannelli solari ecc. la giurisprudenza è variegata, sul punto sarà bene approfondire volta per volta le concrete modalità costruttive. Ultimo aspetto è quello urbanistico/civilistico ove sia concesso un ampliamento percentuale sia laterale che in sopraelevazione. Ci pare di poter affermare, in attesa di sentenze sul punto, che l'utilizzo di volumetria "condominiale" debba comunque essere gestito al di la del solo diritto alla sopraelevazione- in sede condominiale altrimenti il singolo condomino, sopraelevando si appropria di volumetria che poteva essere sfruttabile da terzi o da tutti in altra parte dell'edificio e non ci pare legittimo.

«Prospettive geometri»

VENDITA DELL'IMMOBILE E SPESE CONDOMINIALI

di Ettore Ditta

Uno degli aspetti più problematici del settore condominiale è quello delle conseguenze della vendita di un immobile che fa parte di un edificio in condominio con riguardo alla qualità di condomino che spetta al solo acquirente e alle contestazioni del venditore relative al pagamento dei contributi dell'anno in corso o dell'anno precedente. Ancora una volta la Corte di Cassazione, con la sent. n. 23345 del 9 settembre 2008, ha dovuto chiarire gli esatti termini della questione.

Uno dei temi più problematici nel settore del condominio riguarda la situazione che viene a sussistere fra l'*(ex)* condomino venditore e il (nuovo) condomino acquirente di una unità immobiliare che fa parte del condominio con riferimento al pagamento dei contributi del periodo precedente alla vendita.

In proposito di recente è intervenuta per l'ennesima volta la Suprema Corte di Cassazione che ha affermato che, in tema di condominio, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, l'alienante perde la qualità di condomino e quindi non è più legittimato a partecipare alle assemblee; con la conseguenza che può fare valere le proprie ragioni sul pagamento dei contributi dell'anno in corso o dell'anno precedente soltanto mediante l'acquirente che gli è subentrato. Per questo motivo il condominio non può chiedere nei confronti del *(ex)* condomino venditore un decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ per la riscossione dei contributi condominiali, dato che tale norma può trovare applicazione soltanto nei confronti di coloro che siano condomini al momento della proposizione del ricorso monitorio (Cass. n. 23345 del 9 settembre 2008).

La sentenza non afferma alcun principio innovativo, ma ha il pregio di riassumere in maniera chiara ed esaustiva una questione su cui si determinano spesso dubbi e incertezze. La vicenda da cui ha avuto origine la sentenza riguarda una opposizione, presentata da un *ex* condomino, al decreto ingiuntivo con cui il Giudice di Pace gli aveva ingiunto di pagare a favore del condominio una modesta somma per oneri condominiali. L'ex condomino non sindacava l'importo della somma richiesta, ma rilevava che tale importo riguardava il rendiconto dell'esercizio dell'anno precedente che era stato approvato da un'assemblea alla quale era rimasto totalmente estraneo; e che quindi nulla era da lui dovuto dal momento che da anni aveva venduto l'appartamento ubicato nel condominio e non ne era più proprietario.

Il Giudice di Pace aveva rigettato l'opposizione, rilevando che il credito azionato si riferiva a oneri condominiali dovuti per il periodo anteriore a quello (anno 1999) in cui l'opponente aveva venduto l'appartamento di sua proprietà e approvati con la delibera del 5 novembre 2003 di cui l'opponente non aveva lamentato l'illegittimità chiedendone la declaratoria di nullità, avendo le contestazioni riguardato solo singole voci. Con la conseguenza che il credito era risultato provato dalla documentazione prodotta dall'opposto e non contestata nel suo complesso (prospetti allegati alla delibera e regolarmente approvati).

L'opponente aveva allora presentato ricorso per cassazione, rilevando che nella sentenza di primo grado non era stato considerato che egli da anni non era più condomino e che la delibera del 5 novembre 2003, emessa nei confronti di un estraneo al condominio, era quindi da ritenersi nulla ed erroneamente ne era stata addebitata al ricorrente la mancata impugnazione.

La Corte ha parzialmente accolto il ricorso, rilevando innanzitutto che la questione verte sull'individuazione del soggetto che, in tema di condominio, è tenuto a corrispondere i contributi relativi al godimento dei beni e dei servizi comuni in virtù di una obbligazione che viene di regola qualificata dalla giurisprudenza come *propter rem.*

Con riferimento all'ingiunzione, la Corte ha osservato che il decreto previsto dall'art. 63 disp. att. cod. civ può essere emesso soltanto nei confronti di un condomino e non di un soggetto che è stato un condomino ma è diventato estraneo al condominio dopo che ha venduto l'unità immobiliare di sua proprietà ubicata nello stabile condominiale.

Infatti, nel condominio negli edifici, in caso di alienazione di un piano o di porzione di un piano, dal momento in cui il trasferimento venga reso noto al condominio, lo *status* di condomino passa all'acquirente e pertanto soltanto quest'ultimo è legittimato a partecipare alle assemblee e a impugnarne le deliberazioni, mentre il venditore, che non è più legittimato a partecipare direttamente alle assemblee condominiali, può far valere le sue ragioni connesse al pagamento dei contributi (relativi all'anno in corso e a quello precedente ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ.) attraverso l'acquirente che gli è subentrato, e per il quale, anche in relazione al vincolo di solidarietà, si configura una gestione di affari non rappresentativa che importa obbligazioni analoghe a quelle derivanti da un mandato e, fra queste, quella di partecipare alle assemblee condominiali e far valere in merito anche le ragioni del suo dante causa, come già affermato in passato dalla Corte con la sent. n. 9 del 10 gennaio 1990.

Da tutto ciò consegue che, se il condomino alienante non è legittimato a partecipare alle assemblee e a impugnare le delibere condominiali, nei suoi confronti non può essere neppure chiesto ed emesso il decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi, dato che soltanto nei confronti di colui che rivesta la qualità di condomino può trovare applicazione l'art. 63, comma 1, disp. att. cod. civ. secondo cui per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione. Per questi motivi la Corte ha concluso che il decreto opposto doveva essere revocato, in quanto emesso al di fuori dei casi in cui viene previsto dal codice.

Ma - dato che l'oggetto del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo non è costituito solo dalla verifica dell'ammissibilità e della validità del procedimento monitorio, ma anche dalla fondatezza della domanda di merito introdotta a seguito della rituale costituzione delle parti - la Suprema Corte ha dovuto anche esaminare il merito sulla domanda introdotta con il ricorso per decreto ingiuntivo e la questione di merito allora è se nei confronti del condominio il condomino alienante debba rispondere o meno dei contributi maturati quando egli era proprietario dell'unità immobiliare, ma che siano stati approvati con delibera successiva all'alienazione. Infatti la delibera con cui erano stati posti a carico del precedente condomino (il venditore) gli oneri condominiali, di cui era stato chiesto il pagamento con il ricorso per decreto ingiuntivo, si riferiva a spese che, concernendo il godimento di beni e di servizi comuni anteriore al momento in cui egli aveva venduto l'appartamento di sua proprietà, erano da questo stesso dovute, perché all'epoca era condomino.

A tal proposito la Suprema Corte ha ricordato che, secondo la prevalente giurisprudenza di legittimità, nei confronti del condominio **l'obbligo del condomino di pagare i contributi** per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio deriva non dalla preventiva approvazione della spesa e dalla ripartizione della stessa, in considerazione del carattere meramente dichiarativo di tali delibere, ma dal momento in cui sia sorta la necessità della spesa ovvero la concreta attuazione dell'attività di manutenzione e quindi **per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta** e non per effetto dell'autorizzazione accordata all'amministrazione per il compimento di una determinata attività di gestione, come è stato affermato da Cass. n. 12013 del 1° luglio 2004, da Cass. n. 6323 del 18 aprile 2003 e da Cass. n. 4393 del 17 maggio 1997.

La Cassazione ha rilevato che l'obbligazione di corrispondere i contributi relativi al godimento dei beni e dei servizi comuni può qualificarsi reale, nel senso che la titolarità del soggetto passivo è determinata in base al rapporto di natura reale esistente con la cosa al momento in cui sorge l'obbligazione. L'art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ. (che dispone che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente) costituisce l'applicazione in tema di condominio del principio previsto dall'art. 1104 cod. civ. dettato in materia di comunione e non esclude l'obbligo del condomino alienante di pagare i contributi maturati quando rivestiva la qualità di condomino e non ancora soddisfatti al momento della cessione; infatti l'obbligo di pagare i contributi non è caratterizzato da quella ambulatorietà passiva che, almeno entro certi limiti, dovrebbe rappresentare una caratteristica delle obbligazioni *propter rem,* dato che tale disposizione non prevede che l'acquirente subentri nella posizione debitoria del cedente, il quale non è liberato dalla sua obbligazione e, anzi, allo scopo di rafforzare la garanzia del credito nei confronti del condominio, **l'obbligazione del cessionario**, tenuto in solido con il primo (ma solo limitatamente al periodo considerato) **si aggiunge a quella del cedente**.

La giurisprudenza precedente

La Corte, con la decisione richiamata nella motivazione della sentenza in commento, ha affermato che, in tema di

spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni, che costituiscono l'oggetto di un'obbligazione *propter rem,* in quanto conseguenza della contitolarità del diritto reale su beni e servizi comuni, l'obbligazione di ciascun condomino di contribuire alle spese per la conservazione dei beni comuni nasce nel momento in cui è necessario eseguire le relative opere, mentre la delibera dell'assemblea di approvazione della spesa, che ha la funzione di autorizzarla, rende liquido il debito di cui in sede di ripartizione viene determinata la quota a carico di ciascun condomino; con la conseguenza che, in caso di compravendita di un'unità immobiliare sita in edificio soggetto al regime del condominio, è tenuto alla spesa colui che è condomino nel momento in cui si rende necessario effettuare la spesa (Cass., sent. n. 6363 del 18 aprile 2003). Questa sentenza aveva confermato i principi enunciati anche in alcune sentenze precedenti sia di legittimità che di merito (Cass., sent. n. 4467 del 7 luglio 1988 e n. 981 del 2 febbraio 1998).

La prima delle due decisioni ricordate si riferiva a una sentenza di merito che, in presenza di un accordo tra il venditore e l'acquirente di un appartamento che poneva a carico del primo le spese maturate fino alla data del rilascio dell'immobile, aveva ritenuto che l'obbligo relativo alla quota di spese per la tinteggiatura del fabbricato condominiale fosse maturato prima di detta data, essendo a questa anteriore la delibera assembleare di approvazione e ripartizione delle spese stesse. La Suprema Corte aveva cassato tale decisione, affermando che l'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio deriva dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione, non già dalla preventiva approvazione della spesa e della ripartizione della stessa (cui va assegnato carattere meramente autorizzativo dell'opera) e sorge, quindi, per effetto di un atto di gestione concretamente compiuto e non semplicemente per effetto dell'autorizzazione accordata all'amministratore per il compimento di una determinata attività di gestione (Cass., sent. n. 4467 del 7 luglio 1988).

In un altro caso una sentenza di merito aveva posto a carico dell'acquirente di un appartamento la quota della spesa per la manutenzione di una parte comune dell'edificio, considerando irrilevante la circostanza che la deliberazione dell'assemblea di approvazione della spesa fosse stata assunta in data anteriore alla vendita; in proposito la Cassazione aveva di nuovo affermato che l'obbligo del condominio di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio deriva non dalla preventiva approvazione della spesa e dalla ripartizione della stessa, ma dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione e sorge quindi per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta e non per effetto dell'autorizzazione accordata all'amministrazione per il compimento di una determinata attività di gestione (Cass., sent. n. 4393 del 17 maggio 1997). Sempre nello stesso senso la seconda decisione richiamata (Cass., sent. n. 981 del 2 febbraio 1998) aveva stabilito che il condomino di un edificio che venda l'appartamento di sua esclusiva proprietà è tenuto al pagamento dei contributi condominiali deliberati dall'assemblea quando egli era ancora proprietario.

Anche nella giurisprudenza di merito è stato affermato che, per quanto riguarda i lavori di straordinaria manutenzione, realizzati successivamente al contratto definitivo di compravendita e all'immissione in possesso dell'acquirente, la quota di spese relativa ai lavori compete a quest'ultimo, pure se i lavori siano stati deliberati prima del contratto e con la partecipazione dell'alienante all'assemblea condominiale (Pret. Firenze, 26 febbraio 1991). In relazione agli effetti della delibera assembleare che approva le spese condominiali e quelli della successiva delibera che ne ha per oggetto la ripartizione, la Suprema Corte ha affermato che l'obbligo dei condomini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera dell'assemblea che approva le spese stesse e non a seguito della successiva delibera di ripartizione, che è invece diretta soltanto a rendere liquido un debito che preesiste; e che la delibera può anche mancare qualora esistano le tabelle millesimali, motivo per cui l'individuazione delle somme concretamente dovute dai singoli condomini è il frutto di una semplice operazione matematica (Cass., sent. n. 9366 del 26 ottobre 1996).

L'obbligazione propter rem

Anche il concetto dell'obbligazione *propter rem* ricordato nella motivazione della Corte di Cassazione era già stato affermato dalla giurisprudenza in varie occasioni. Si afferma da tempo che l'obbligazione relativa al pagamento dei contributi condominiali disciplinata dall'art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ, ha natura di obbligazione *propter rem* e si riferisce, quindi, a chiunque a qualsiasi titolo succede nella proprietà dell'immobile condominiale (Cass., sent. n. 1814 del 9 luglio 1964).

È stato inoltre deciso che, rispetto ai terzi, il successore a titolo particolare si pone in una situazione di diritto-dovere, in virtù della quale sono trasferiti nella sua persona sia tutti i diritti (di godimento e di disponibilità della cosa), che i terzi devono rispettare, sia tutti gli oneri *ob rem* e in favore dei terzi, alla cui osservanza il successore non può sottrarsi; con la conseguenza che l'obbligo dell'acquirente di una unità condominiale sussiste anche in relazione alle spese approvate da una delibera precedente all'acquisto dell'unità immobiliare (Cass., sent. n. 2489 del 22 aprile 1982).

«Consulente Immobiliare»

RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO

Distacco o sostituzione con impianti autonomi. Evoluzione e resistenze

di Simona Brescia e Stefano Briotti

I. Il distacco dall'impianto

Le problematiche ambientali, la ricerca di fonti alternative di energia e, soprattutto, in una prospettiva più egoistica, il recente aumento esponenziale del costo dei combustibili, in particolare del gasolio per il riscaldamento domestico, hanno inciso sensibilmente sul numero dei condomini intenzionati a distaccare la propria unità immobiliare dall'impianto centrale di riscaldamento. Per quegli impianti privi dei misuratori collocati in ciascun radiatore è, infatti, impossibile conseguire autonomamente alcun risparmio energetico o economico, restando ininfluente la chiusura temporanea del rubinetto dei singoli radiatori (Pret. Bg, 20/05/1999 in *Arch. Loc.* 2000, 113). Nel passato prossimo l'orientamento giurisprudenziale dominante giudicava illegittimo *tout court* il distacco unilaterale dall'impianto centralizzato di riscaldamento in assenza della previa autorizzazione degli altri condomini serviti dall'impianto stesso, in altre parole con esclusione di quei condomini che non usufruivano del servizio.

Questa tesi era fondata, in linea astratta, sul principio dell'irrinunciabilità alla (com)proprietà dell'impianto centralizzato attraverso un atto unilaterale. Più in concreto, dal punto di vista tecnico, si presumeva che il fatto in sé del distacco comportasse automaticamente uno squilibrio termico e, di conseguenza, un aggravio di spesa determinato dal maggior consumo di combustibile (G. Conc. Ge., 25/08/1986 *Arch. Loc.* 1988, 126).

Timidamente, agli inizi quegli anni '80, la giurisprudenza che riteneva legittimo il distacco assunse maggiore spazio. Il distacco, tuttavia, era condizionato all'eventuale facoltà riservata al condomino dal regolamento contrattuale di condominio o all'unanimità dei comunisti o, ancora, alla prova che dal distacco non derivasse alcun nocumento (*ex multisi* Cass. civ., 29/11/1984, n. 6269 in *Foro It.* 1985, I, 1381; Cass. civ., sez. II, 20/02/1998 n. 1775 in *Giur. It.* 1998; Trib. Pa, 09/04/1990 in *B.D.* UTET) essendo, altrimenti, esperibile l'azione di manutenzione (Pret. Fi, 24/01/1989 *in Arch. Loc.,* 1989, 780). Secondo alcuni tribunali, anzi, il distacco necessita non solo del voto favorevole dei condomini ma anche di quello dei conduttori delle unità immobiliari collegate all'impianto (Trib. Na. 24/09/1987 *in Arch. Loc.,* 1988, 126).

Successivamente, si ritenne che l'unanimità dei consensi fosse una condizione che, in pratica, rendeva impossibile avvalersi della facoltà di distacco, affermandosi pertanto la sufficienza della maggioranza qualificata di cui al combinato disposto degli artt. 1120 co. 1, e 1136, co. 5, del cod. civ. (Pret. Fi, 20/12/1988 *in Arch. Loc.,* 1990, 800; si veda anche Pret. Camerino, 21/06/1990 in *B.D.* UTET), almeno nel caso fosse dimostrata l'assenza di conseguenze negative sull'efficienza ed economia dell'impianto (Trib. Roma, 19/05/2005 in *B.D.* UTET).

La facoltà del distacco contenuta in una clausola del regolamento condominiale esime dalla dimostrazione della mancanza di effetti negativi, tanto che in realtà nella pressoché totalità dei casi è già la clausola stessa a determinare la quota - spesso rilevante - che resta a carico del distaccato, predeterminando quindi proprio gli effetti del distacco *(conta:* Cass. civ., sez. II, 21/05/2001, n. 6923 in *Mass. Giur. Il,* 2001 ; si veda anche Trib. Bo, 24/02/1999 in *Arch. Loc.,* 1999, 642). Il divieto di distacco contenuto nel regolamento di condominio è, invece, giudicato insormontabile (Trib. Na., 29/04/2003 in *B.D.* UTET) senza una delibera adottata all'unanimità del valore millesimale dell'edificio che modifichi gli obblighi derivanti dal regolamento stesso (Trib. Na, 29/09/2003 in *B.D.* UTET). È stato affermato in isolate quanto criticabili pronunzie, perché invero anacronistiche, che il regolamento condominiale al fine di disincentivare il distacco, possa perfino stabilire che l'obbligo di contribuzione alle spese sia svincolato dall'effettivo godimento del servizio. È evidente che questa affermazione risulti al limite accettabile soltanto riguardo le spese di conservazione dell'impianto, per le ragioni più volte addotte in giurisprudenza. Tuttavia, occorre ricordare che resta salva la possibilità - peraltro remota, nell'ambito degli interessi che frequentemente si contrappongono nei condomini - di modificare le anzidette obbligazioni attraverso una delibera assembleare adottata con l'unanimità dei consensi (Cass. civ., sez. II, 28/01/2004, n, 1558 in *Arch. Loc.,* 2004, 368).

In alcuni casi il diritto al distacco è stato anche collegato al malfunzionamento dell'impianto centralizzato per motivi diversi (Trib. Mi, 26/01/1989 in *Arch. Loc,* 1990, 94; Trib. Mi, 23/01/1992 in *Arch. Loc.,* 1992, 363; Cass. civ., sez. II, 02/08/2001, n. 10560 in *Mass. Giur. IL,* 2001).

Per tutto il corso degli anni '90, tuttavia, il nuovo indirizzo meno rigido si è trovato contrapposto alla *coda* del vecchio orientamento che vietava recisamente il distacco (es.: Pret. Roma, 07/04/1990 in *Arch. Loc,* 1990, 457; Trib. Pg, 06/091997 in *B.D.* UTET; Trib. Co, 21/06/2000 in *B.D.* UTET; Trib. Co, 21/06/2001 in *B.D.* UTET).

Allo stesso tempo, però, alcune sentenze già affrontavano positivamente il tema dell'eventuale risparmio di spesa determinato dal distacco, anziché presumere, come si è visto, un aggravio e, nel migliore dei casi, chiedere al distaccato la prova che non vi fosse maggiore consumo di combustibile.

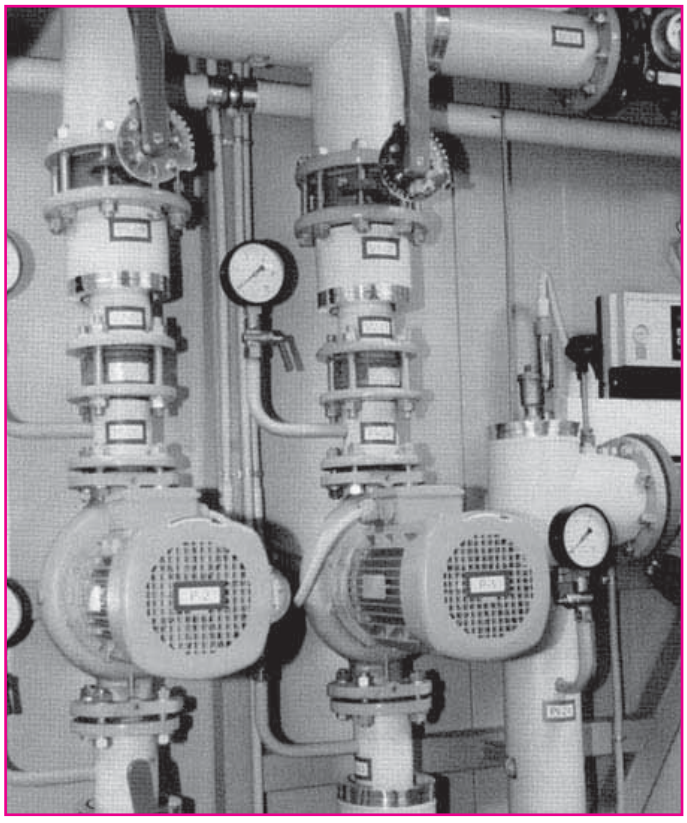
Sul finire degli anni '90 si fece ancor più strada l'orientamento secondo cui *in ipotesi di avvenuto lecito distacco di una singola unità del condominio dall'impianto centralizzato di riscaldamento, il proprietario di tale unità non usufruendo del servizio, è esonerato dalla contribuzione alle spese di esercizio ma, quale comproprietario dell'impianto, rimane obbligato a partecipare alle spese di straordinaria manutenzione e ricostruzione dello stesso* (Cass. civ., sez. II, 25/03/2004, n. 5974 in *Arch. Loc.,* 2004, 568; Trib. Mi, 10/03/1997 in *B.D.* UTET), ovvero resta assoggettato soltanto alle spese di conservazione dell'impianto - quale obbligazione *propter rem* (cioè legata al bene senza che componenti soggettive siano incidenti) - ma è esonerato dall'obbligo di contribuire alle spese per l'uso (Cass.

civ., sez. II, 30/06/2006 n. 15079 in *Mass. Giur. It.,* 2006; vedi anche App. Roma 19/05/2007 in *B.D.* UTET).

Più recentemente, sembra essersi perfino ventilata la possibilità di un'inversione dell'onere della prova, vale a dire che le spese di uso dovrebbero restare in tutto o in parte a carico del condomino distaccatosi solo in assenza di validi e probanti elementi che dimostrino un aggravio di spesa per gli altri condomini (Cass. civ. n. 8924/2001 ; App. Roma, sez. IV, 14/03/2007 in *B.D.* UTET).

Dopo il 2000, invece, sembra essere stata definitivamente archiviata la necessità di una previa autorizzazione dell'assemblea al distacco, restando sufficiente che quest'ultimo non determini aggravi di costi o squilibri termici pregiudizievoli per gli altri condomini (Cass. civ., sez. II, 25/03/2004 n. 5974 in *Guida al Diritto,* 2004 n. 20; Cass. civ., sez. III, 14/01/2005 n. 680; Trib. Monza, 03/09/2007 in *B.D.* UTET, ove si tratta anche della possibilità di totale esclusione dalle spese di consumo). Anzi, la delibera assembleare che, pur in presenza di tali condizioni, respinga la richiesta di autorizzazione a distaccarsi è nulla per violazione del diritto individuale del condominio sulla cosa comune (Cass. civ., sez. II, 30/03/2006, n. 7518 in *Guida al Diritto,* 2006 n. 25; Trib. Potenza, 23/04/2008 in *B.D.* UTET).

Il distacco dal riscaldamento trova, specie tra i soggetti meno sensibili al risparmio o alle mutate condizioni ambientali, forti resistenze. Un argomento tra i più frequentemente utilizzati dagli oppositori in sede assembleare è il timore che solo alcuni dei condomini restino collegati all'impianto di riscaldamento, sobbarcandosi quindi maggiori spese. In effetti, la pervicacia nel difendere l'impianto centralizzato, pur spesso obsoleto, fumoso ed antieconomico, non è premiata. Ad esempio, *nel caso di condomino unico fruitore della canna fumaria per avvenuto distacco dal riscaldamento centralizzato degli altri condomini, vige il disposto dell'art. 1123, co. 2, cod. civ., il quale stabilisce che per le parti condominiali destinate a servire i condomini in misure diverse, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne. Da ciò deriva che se in un condominio un solo condomino continua ad utilizzare il riscaldamento centralizzato e di conseguenza la canna fumaria ad esso collegata, le spese di manutenzione ordinaria devono gravare solo su questo condomino. Questa decisione trova autorevole conforto in un consolidato orientamento della S.C., secondo il quale i condomini non sono tenuti a* contribuire *alle spese relative al servizio di riscaldamento centrale ove, in alcun modo, non ne fruiscano (Cass. 99/129; 97/11152; 95/1597)* (Trib. Pd, sez. I, 07/05/2002 in *B.D.* UTET).



Ad ogni modo la scelta del distacco non è *in perpetuum,* essendo successivamente nella facoltà del condomino distaccatosi chiedere di poter nuovamente allacciare, a proprie spese, la propria unità immobiliare all'impianto centralizzato sopportandone gli oneri (Cass. civ, sez. II, 28/01/2004 n. 1558 in *Arch. Loc.,* 2004, 368; Cass. Civ. Sez. II, sent. n. 1558 del 28 gennaio 2004).

Le spese relative alla sostituzione della caldaia devono essere infatti sostenute anche dai condomini distaccatisi, proprio perche l'impianto centralizzato costituisce un accessorio di proprietà comune, cui detti condomini potranno ricollegarsi (Cass. civ., sez. II, 29/03/2007, n. 7708 in *Arch. Loc.,* 2007, 5, 516) facendone richiesta specifica (Cass. civ., sez. II, 28/01/2004, n. 1558 *in Arch. Loc.,* 2004, 368 *cit).*

Sembra, perfino, che un'assemblea possa deliberare l'esclusione di un'unità immobiliare dal riparto delle spese per lavori straordinari e di manutenzione dell'impianto di riscaldamento sulla scorta di un erroneo presupposto, cioè che essa non sia allacciata all'impianto stesso. La conseguenza sarebbe non la nullità della delibera, bensì l'annullabilità con tutte le note conseguenze in ordine al ricorso, da proporsi quindi entro trenta giorni dalla data della deliberazione (per i dissenzienti) o dalla data di comunicazione (per gli assenti) ex art. 1137 cod. civ. (Cass. civ., sez. II, 29/03/2007, n. 7708 in *Mass. Giur. IL,* 2007).

II

La disamina del problema resterebbe però incompleta se svincolata dal riferimento alla disciplina del codice civile. Soltanto con ciò, infatti, è possibile comprendere esattamente quale sia stata l'elaborazione giurisprudenziale in materia.

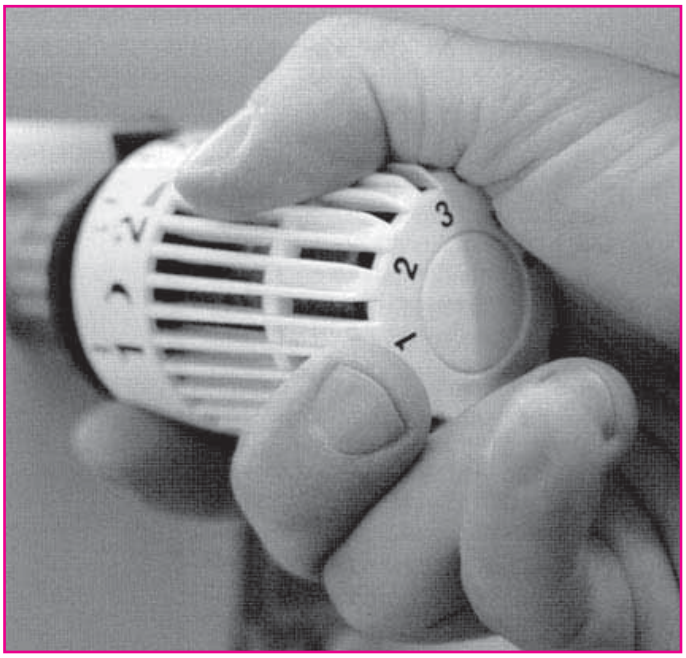
In primo luogo è da ricordare che nel caso in cui nell'edificio condominiale il numero dei condomini è superiore a dieci deve essere formato un regolamento nel quale siano contenute le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione (art. 1138 cc). L'art. 1117 cc. nello stabilire quali parti dell'edificio siano in comproprietà tra i vari proprietari dei singoli appartamenti e quali parti costituiscano il condominio, include, al numero 2, appunto il locale ove è situato l'impianto di riscaldamento centralizzato ed, al numero 3, lo stesso impianto. Di tali parti, inoltre, può servirsene ogni condomino a condizione che lo stesso non ne alteri la destinazione e'non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (art. 1102 cc).

Conseguenza relativa alla comproprietà dell'impianto di riscaldamento è che ogni singolo proprietario non può, rinun-

ziando al diritto acquisito sulle parti comuni, sottrarsi al contributo nelle spese per la conservazione dell'impianto stesso; conservazione che potrebbe avere necessità di essere tutelata con opere di innovazione e di manutenzione al fine di renderne efficace l'uso nonché con tutte le altre idonee al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento (art. 1120). Analizzando la normativa citata ed applicandola alla fattispecie relativa al distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato si devono evidenziare alcuni importanti aspetti. L'impianto di riscaldamento centralizzato, inclusi il locale dove sono collocati la caldaia, il bruciatore e tutti gli altri elementi atti alla produzione del calore, nonché la tubazione fino ai singoli appartamenti - costituisce comproprietà indivisibile tra i vari condomini con la funzione di erogare un servizio essenziale alle singole proprietà, pertanto, l'assemblea dei condomini non può, solo con le maggioranze previste per le innovazioni di cui all'art. 1136, comma 2, 4 e 5 cc, disporne la soppressione o eliminazione poiché, in tal modo, verrebbe leso il diritto dei condomini dissenzienti che intendano ancora avvalersi di detto impianto. (Cass. Civ., Sez. II, sent n. 4652 del 27/4/1991). Ciò detto, la soppressione dell'impianto di riscaldamento centralizzato diviene legittima esclusivamente con la decisione unanime dei condomini espressa nel corso dell'assemblea condominiale appositamente costituita. Il problema assume maggiore complessità allorché viene manifestata la volontà di singoli condomini di volersi distaccare dall'impianto di riscaldamento centralizzato al fine di installare nel proprio appartamento un impianto autonomo. Nessuna questione insorge nel caso in cui venga accolta unanimemente dall'Assemblea condominiale l'istanza dei condomini in tal senso diretta, peraltro questo caso piuttosto raro, posto che l'Assemblea condominiale - come detto poc'anzi - tende a negare l'approvazione di una siffatta richiesta ritenendo che il distacco di alcuni condomini dal riscaldamento centralizzato possa comunque tradursi in aggravio di spese a carico degli altri. Parimenti non sorge alcuna problematica allorché il Regolamento del condominio espressamente vieti il distacco dall'impianto centralizzato, anch'essa ipotesi altrettanto rara e che ricorre soltanto nel caso in cui detto Regolamento abbia natura contrattuale, nel senso che esso sia stato espressamente accettato da tutti i condomini con i singoli atti di acquisto di ogni appartamento o altra porzione dell'edificio. In tal caso il divieto del distacco diventa assoluto anche qualora il singolo condomino richiedente dimostri che il distacco non comporti alcun danno o maggiore onere per gli altri condomini. Non si può che dissentire recisamente da tale impostazione, almeno dal punto di vista pratico, poiché rispetto all'evoluzione della tecnica e delle politiche ambientali, essa risulta nettamente anacronistica e penalizzante.

III. La soppressione dell'impianto

Occorre premettere che la demolizione e la ricostruzione di un impianto già esistente in altro luogo condominiale porta ad una vera e propria innovazione che è ricompresa nelle previsioni dell'art. 1120 cc. La soppressione dell'impianto chiede il consenso unanime dei condomini. Il consenso unanime era prescritto dalla Suprema Corte anche per la trasformazione dell'impianto da centralizzato in autonomo ma la L. 10/1991 ha profondamente innovato la materia. Devono, infatti, sussistere i presupposti di cui alla Legge n. 10/91 in caso di soppressione dell'impianto centralizzato, affinché le decisioni assembleari possano essere adottate con la maggioranza millesimale. La giurisprudenza di legittimità, ricorrendo tale ipotesi, si è espressa statuendo che: *"la legge n. 10/1991, all'art. 26, comma 2, prevede gli interventi in parti comuni degli edifici, volti al contenimento del consumo energetico e (congiuntamente) all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art. 1. Essa*



intanto consente di deliberare a maggioranza semplice l'eliminazione di un bene comune a tutti i condomini, come l'impianto di riscaldamento centralizzato, in quanto il passaggio da tale impianto agli impianti autonomi venga attuato in previsione del contenimento dei consumi energetici, con l'uso delle fonti alternative di energia, indicate dalla legge in esame all'art. 1 ovvero con la trasformazione di esso in impianti unifamiliari, come previsto dall'art. 8 richiamato dall'art. 26. " (Cass. Civ. Sez. II, sent. n. 16980 del 18 agosto 2005)

La legge n. 10/91, pertanto, apporta una deroga all'art. 1120 cc. consentendo, in buona sostanza, la soppressione di un bene comune - seppure prevedendone la contestuale sostituzione con altro - con la sola maggioranza delle quote millesimali. Il relativo atto assembleare è, però, subordinato ad una serie di adempimenti obbligatori che include, in primo luogo, una consulenza tecnica attestante la concreta eseguibilità dell'opera e che misuri, principalmente, l'effettiva convenienza, in merito al risparmio energetico, degli impianti autonomi rispetto a quello centralizzato. La procedura di trasformazione deve attestarsi - adeguandosi al contenuto dell'art. 5 del DPR 26/8/93 n. 412, che impone la necessità non derogabile intesa nel senso che l'edificio venga dotato di appositi condotti di evacuazione dei prodotti di combustione con sbocco sopra il suo tetto - alla quota prescritta dalle norme tecniche UNI 7129. Inoltre, la delibera assembleare deve essere rivolta all'effettiva trasformazione dell'impianto centralizzato in impianti individuali e va adottata solo sulla base dei principi stabiliti dai citati provvedimenti normativi, in quanto nell'eventualità che essa sia diretta, invece, alla sola soppressione del bene comune ovvero alla sostituzione dello stesso senza le modalità e le condizioni prescritte, la decisione diviene illegittima se non presa con la volontà unanime dei condomini. La giurisprudenza, peraltro, ha ritenuto che *la delibera condominiale di trasformazione dell'impianto*

centralizzato di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas, ai sensi dell'art. 26 co. 2, L. 10/1991 (...) è valida anche se non accompagnata dal progetto di opere corredato della relazione tecnica di conformità (...) poiché si *distinguono una fase deliberativa 'interna' (attinente ai rapporti tra i condomini, disciplinati in deroga al disposto dell'art. 11120 cc.) da una esecutiva 'esterna' (relativa ai successivi provvedimenti di competenza della pubblica amministrazione) e solo per la seconda impongono gli adempimenti di cui si tratta. (App. Roma, 09/05/2007 in* B.D. *UTET)*. L'entrata in vigore del D.lgs 311/2006, tuttavia, secondo certi studiosi sembra aver risolto la questione nel senso di rendere necessaria la documentazione di corredo alla delibera di trasformazione dell'impianto.

Il D.lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, in seguito, novellando la L. 10/91, ha reso evidente il collegamento tra la validità delle anzidette delibere condominiali, assunte in parziale deroga agli artt. 1138, 1120 e 1121 cc, ed il fine proprio della normativa, cioè il contenimento di consumi energetici.

Problematica non marginale (sottoposta al vaglio della migliore dottrina: si veda il primo dei testi di approfondimento consigliati) è costituita dall'eventuale dissenso di un condomino rispetto alla sostituzione dell'impianto centralizzato con uno autonomo (in generale per ragioni di economia o, ad esempio, perché la sua unità immobiliare mal si presta ad accogliere il nuovo impianto autonomo).

IV

Riassumendo: il distacco del singolo - o di più condomini - è consentito purché in conformità ai principi di cui alla normativa sul risparmio energetico. Apposita perizia tecnica deve comprovare che l'operazione di distacco non comporti un aggravio di spese per i condomini che continuano a utilizzare l'impianto centralizzato ovvero un danno alla funzionalità dell'impianto ovvero uno squilibrio termico dell'intero edificio recante pregiudizio alla normale erogazione del servizio di riscaldamento. L'onere della prova è, ovviamente, a carico del condomino interessato al distacco che deve produrre apposita documentazione peritale da allegarsi alla comunicazione diretta all'Assemblea condominiale, la quale valuterà la sussistenza dei presupposti legittimanti il distacco. Ricorrendo tale ultima ipotesi, la Cassazione si è pronunciata più volte, statuendo che: *"il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento deve ritenersi vietato ove incida negativamente sulla destinazione obiettiva della cosa comune, determinando uno squilibrio termico ed un aggravio di spese per i condomini che continuano a servirsi dell'impianto; è consentito, invece, quando è autorizzato da una norma del regolamento contrattuale di condominio o dalla unanimità dei partecipi alla comunione ovvero anche quando venga fornita la prova che dal distacco non può derivare alcuno dei predetti inconvenienti".* (Cass. Civ. Sez. II, sent. n. 15079 del 30 giugno 2006). Realizzato il distacco, il condomino è comunque sempre tenuto a partecipare alle spese di manutenzione e conservazione dell'impianto centralizzato. *"Il condomino è sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale anche quando sia stato autorizzato a rinunziare all'uso del riscaldamento centralizzato* e *a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, ovvero abbia offerto la prova che dal distacco non derivano né un aggravio di gestione* o *uno squilibrio termico, essendo in tal caso esonerato soltanto dall'obbligo del pagamento delle spese occorrenti per il suo uso, se il contrario non risulti dal regolamento condominiale."* (Cass. Civ. Sez. II, sent. n. 7708 del 29 marzo 2007).

Ad ogni modo, come appena detto, il singolo distacco (o plurimo) non può operare a danno dei restanti condomini e, pertanto, viene sancito l'obbligo per il condomino distaccatosi al pagamento delle spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato anche se sottratto alla partecipazione alle spese di consumo o di esercizio riguardanti un servizio di cui non usufruisce.

In alcuni casi l'esonero dalle spese citate non è totale in quanto il condomino rinunciatario può essere tenuto ad accollarsi, alternativamente, gli eventuali maggiori oneri che gli altri condomini si vedono costretti a sopportare in conseguenza della diminuzione del numero dei contribuenti rimasti collegati all'impianto centralizzato oppure alla quota forfettaria determinata dall'assemblea condominiale quale compensazione del calore di cui l'unità immobiliare staccata comunque continua indirettamente a godere per la collocazione della stessa all'interno dell'edificio. (Cass. Civ. Sez. II, n. 1558/2004). In realtà, considerando che nella stragrande maggioranza dei casi, il condomino che si distacca installa un impianto autonomo, la situazione resta quella iniziale; può, invece, discutersi sull'applicabilità di tale principio in relazione al calore (ad esempio nell'androne, o nelle soffitte, o nei locali comuni) che l'impianto centralizzato rilascia nelle parti comuni. Si è inoltre affermato che la previsione nel regolamento condominiale dell'obbligo di contribuzione alle spese di conservazione del riscaldamento centralizzato svincolato dall'effettivo godimento del servizio va ricondotta nell'ambito delle disposizioni che attribuiscono diritti o impongono obblighi ai condomini; ne consegue che essa non sarebbe modificabile da delibera assembleare se non con l'unanimità dei consensi. (Cass. Civ. sent. n. 1558 del 28/1/2004; Cass. Civ. sent. n. 6923 del 21/5/2001).

Tale principio e cioè la legittimità del pagamento delle spese per il riscaldamento anche in assenza di questo, se fondato sulla sola volontà delle parti, non può applicarsi nell'ambito del contratto di locazione di immobili urbani, infatti, per il principio di cui all'art. 9 della legge n. 392/1978, applicabile alle locazioni per immobili adibiti ad uso non abitativo, sono a carico del conduttore le spese relative alla fornitura del riscaldamento, ma se detta fornitura non esiste non è dovuto alcun corrispettivo per la stessa nonostante che esso sia previsto nel contratto di locazione. Operando, in tale caso, il combinato disposto degli artt. 9 e 41 della L. 392/1978, non è dovuto un onere accessorio per una fornitura che non sia effettivamente prestata, neppure in percentuale, con la conseguenza che un'eventuale pattuizione in tal senso è in contrasto con le disposizioni legislative e, pertanto, nulla e detta nullità è rilevabile d'ufficio dall'Autorità Giudiziaria ai sensi dell'art. 1421 cc. (Cass. Civ. sent. n 5827 del 24/5/1993).

«Il Trabucco»

LE COMPETENZE DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Principali mansioni ordinarie e straordinarie di competenza degli amministratori di condominio

di Paolo Laguzzi

I) Prestazioni ordinarie.

In questa categoria rientrano le attività ricomprese nel mandato conferito all'amministratore del condominio ed incluse nel compenso concordato con tale mandato, siccome corrispondenti e necessarie alla normale amministrazione del condominio e, specificatamente, le seguenti:

1. svolgimento di ogni attività correlata al ruolo di legale rappresentante del condominio (esempio: ricevere la corrispondenza e gli atti indirizzati dal condominio);
2. custodia del registro verbali delle assemblee, dell'anagrafe dei condomini e di tutti i documenti del condominio, per i tempi stabiliti dalla legge;
3. cura dell'osservanza del regolamento condominiale;
4. esecuzione delle delibere assembleari non in contrasto con il regolamento e le normative vigenti;
5. apertura e gestione del conto correte del condominio e degli eventuali accantonamenti, ove l'assemblea non disponga diversamente,
6. redazione del preventivo spese gestione e del rendiconto, con riparto tra i soli proprietari ed invio di copia degli stessi;
7. riscuotere gli acconti spese e pagare le rispettive spese di gestione e manutenzione;
8. convocazione dell'assemblea annuale dei proprietari - a mezzo raccomandata A/R o con mezzo equivalente con l'indicazione degli argomenti all'ordine del giorno - e presenza alla stessa (durata ordinaria fino a tre ore, spetta ai proprietari la convocazione degli inquilini qualora all'ordine del giorno ci siano argomenti sui quali hanno diritto di voto gli inquilini);
9. convocazione annuale del consiglio condominiale (se esistente);
10. invio tempestivo di copia del verbale dell'assemblea a tutti i condomini, assenti e presenti;
11. messa a disposizione dei condomini che lo richiedono, previo appuntamento, dei documenti relativi al condominio e, prima dell'assemblea, dei documenti giustificativi delle spese nonché l'estratto conto bancario o postale, con rilascio se richiesto, di copia dei documenti a spese dei singoli richiedenti,
12. predisposizione della disciplina dell'uso delle cose comuni, in modo da assicurare il migliore godimento a tutti ì condomini, nel rispetto delle norme vigenti;
13. gestione dei rapporti tra il condominio e la pubblica amministrazione;
14. cura, nell'interesse del condominio, dei rapporti tra il condominio medesimo ed i fornitori, gli eventuali dipendenti e collaboratori, gli eventuali professionisti esterni (anche incaricati alla tenuta dei libri paga), le proprietà contigue ed i terzi in genere e di eventuali contratti di locazione di parti comuni;
15. ricerca dei fornitori per la gestione ordinaria;
16. adempimenti degli obblighi fiscali ed amministrativi del condominio;
17. riscossione dei contributi gestione dai condomini;
18. lettura contatori acqua, valvole contatore o contabilizzatori di calore;
19. esecuzione della manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
20. accesso all'edificio condominiale ogni volta che se ne presenti la necessità;
21. compimento di ogni altra attività prevista dalle vigenti normative o comunque necessaria o utile per la gestione ordinaria dell'immobile e dei rapporti con i condomini.

II) Prestazioni straordinarie.

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

1. convocazione dei proprietari - a mezzo lettera A/R o con forma equivalente, con indicazione degli argomenti all'ordine del giorno - alle assemblee ulteriori rispetto a quella annuale e partecipazione alle stesse per tutta la loro durata, nonché, se richiesto, redazione del relativo processo verbale;
2. partecipazione all'assemblea annuale per la parte eccedente il limite di durata di tre ore, nonché partecipazione alla riunione del consiglio di condominio (se esistente) per la parte eccedente le tre ore;
3. convocazione e partecipazione alle riunioni del consiglio di condominio (se esistente), ulteriori rispetto a quello annuale;
4. cura dei rapporti con la Pubblica Amministrazione (Comune, VVFF, ASL), nel caso di interventi straordinari;
5. convocazione e presenza alle riunioni di eventuali commissioni speciali;
6. compimento di ogni intervento necessario ed urgente nell'interesse del condominio;
7. compimenti degli interventi di seguito riportati, nei casi di interventi straordinari sull'immobile condominiale previsti dai commi quarto e quinto dell'art. 1136 Cod. Civ.:

- richiesta dei preventivi;
- sottoscrizione del contratto sulla base di schema precedentemente approvato dall'assemblea;
- raccolta e contabilizzazione dei versamenti effettuati da parte dei singoli condomini;
- pagamento alle imprese degli acconti contrattualmente stabiliti e del saldo, a seguito del rilascio di specifiche certificazioni del direttore dei lavori;
- rendicontazione finale e riparto definitivo della spesa straordinaria tra i proprietari;
- espletamento delle incombenze di competenza dell'amministratore relative alle agevolazioni fiscali previste da disposizioni vigenti in favore dei condomini (es: IVA agevolata, detrazioni IRPEF);

- compimento di tutte le attività connesse agli adempimenti relativi al cantiere condominiale;

8. partecipazione, ove necessario, alle udienze davanti all'Autorità Giudiziaria in relazione alle vertenze nelle quali il condominio sia parte;

9. prestazioni per denuncia e liquidazioni di pratiche assicurative comprendenti sopralluogo, denuncia all'assicurazione, sopralluogo con artigiani/riparatori e perito, firma quietanza, incasso rimborso e ripartizione;

10. passaggio tempestivo delle consegne, in occasione del termine del mandato, da amministratore uscente ad amministratore subentrante;

11. adeguamento dell'impianto termico, secondo le obbligazioni previste dal D.P.R. 412/93 e successive modifiche;

12. sollecitare il pagamento dei contributi in ritardo ed eventuale calcolo degli interessi passivi;

13. ripartizione spese tra proprietario ed inquilino e riscossione tributi inquilino;

14. ripartizione spese in caso di avvicendamento tra proprietari o inquilini.

Per le prestazioni straordinarie il compenso all'amministratore verrà determinato dall'assemblea all'atto della delibera delle stesse (in tal caso nella medesima sede l'amministratore formalizzerà la propria accettazione del compenso così fissato) ovvero in via preventiva in una con il compenso di cui al capo I.

«Il geometra della provincia grande»

GIARDINI CONDOMINIALI

Titolarità, uso e spese

di Giuseppe Bordolli

Molto spesso accanto all'edificio condominiale è presente un'area verde che contribuisce a formare il decoro architettonico, con una conseguente rivalutazione del condominio nel suo complesso. Questi spazi, che non rientrano necessariamente nell'elenco delle parti comuni indicate dalla legge, possono determinare conflitti nell'ambito della collettività condominiale.

La titolarità degli spazi verdi

L'art. 1117 cod. civ. non menziona espressamente i giardini o gli spazi verdi tra le parti comuni. Tale norma, invece, include tra i beni condominiali i cortili che non sembrano avere un significato talmente esteso da includere anche i giardini.

In effetti, cortili e giardini hanno funzioni nettamente distinte: il primo può servire al condomino di un fabbricato per il lavaggio dell'automobile, per far sostare automezzi per il carico e lo scarico delle merci, per depositare provvisoriamente dei materiali, per ripararvi carri o automobili o recinti per animali come cani, conigli, galline ecc., oltre, naturalmente, per dare aria e luce agli appartamenti che li sovrastano; al contrario i giardini assolvono alla precipua funzione di ornamento dell'edificio, ne rivalutano i singoli appartamenti e consentono ai condomini un maggior riposo fisico nella calura estiva per lo stormire delle fronde degli alberi ovvero della vegetazione e un riposo visivo per la tenuità della luce filtrata dalle foglie. Ne consegue che, non rientrando la dizione in questione nell'art. 1117 cod. civ., non si può parlare di presunzione di comunione, nel caso in cui manchi il titolo.

Tuttavia accade spesso che il regolamento di condominio, predisposto dal costruttore (e richiamato nei diversi atti di acquisto) o approvato da tutti i condomini, stabilisca in modo inequivoco che l'area destinata a verde antistante l'edificio condominiale sia comune. Se, invece, il regolamento tace su tale questione, occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto, indagando se la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contenuto negoziale per concorde volontà dei contraenti e se, dunque, da esso emerga o meno l'inequivocabile volontà delle parti di riservare al costruttore-venditore la proprietà del giardino (Cass., sent. n. 16022 del 14 novembre 2002).

Se, però, attraverso un'analisi dell'atto di cui sopra, non si riesce a trovare una qualche indicazione riferita agli spazi verdi, è difficile ritenere che il costruttore abbia voluto riservarsi la titolarità di dette porzioni di cortile comune, se le stesse risultano, con tutta evidenza, destinate a essere fruite dalla collettività condominiale.

In ogni caso, affinché possa ravvisarsi il diritto di condominio su tali aree verdi, è necessario che sussista una relazione di accessorietà tra questi e l'edificio in comunione e un collegamento funzionale tra i primi e le unità immobiliari di proprietà singola (Cass. 6 marzo 2003).

In altre parole vale il principio secondo cui, in mancanza di una specifica previsione contraria del titolo costitutivo, la destinazione all'uso e al godimento comune di taluni servizi, beni o parti dell'edificio comune, risultante da dati obiettivi, e cioè dall'attitudine funzionale del bene al servizio dell'edificio, considerato nella sua unità, e al godimento collettivo, ne fa presumere la condominialità a prescindere dal fatto che il bene sia o possa essere utilizzato da tutti i condomini o solo da taluni di essi (Cass., sent. n. 3862 del 7 giugno 1988).

Del resto è possibile che un condomino vanti la titolarità di taluni porzioni di giardino condominiale: in tale ipotesi, per risolvere il conflitto bisogna considerare che, quando il bene, per le sue obiettive caratteristiche funzionali e strutturali, serve al godimento delle parti singole dell'edificio comune, opera la presunzione di contitolarità necessaria di tutti in condomini cui il bene serve, laddove la presunzione di cui all'art. 1117 cod. civ. non sia vinta da un titolo contrario, la cui esistenza deve

essere dedotta e dimostrata dal condomino che vanti la proprietà esclusiva sul bene, potendosi, a tal fine, utilizzare il titolo - salvo che si tratti di acquisto a titolo originario - solo ove da esso si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione (Cass., sent. n. 9093 del 16 aprile 2007).

Ne deriva che è l'attitudine oggettiva al godimento collettivo o individuale del giardino che determina la sua appartenenza a tutto il condominio, ovvero a un singolo condomino, senza dover tener conto dell'utilizzazione di fatto che si può verificare in determinati momenti.

La titolarità del giardini condominiali
Il giardino o gli spazi verdi non sono espressamente menzionati nell'art. 1117 cod. civ. (il cui elenco è in effetti esemplificativo) tra le parti comuni.
Gli spazi verdi sono sicuramente della collettività condominiale se risultano tra le parti comuni in un regolamento predisposto dal costruttore e richiamato negli atti di acquisto.
In mancanza del regolamento bisogna considerare il primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare o, se questo non fosse chiaro, la destinazione obiettiva del giardino al servizio della collettività condominiale.

L'uso

Nel caso in cui sia stabilito che il giardino è una parte comune, il suo uso deve essere garantito a ogni condomino, al quale è peraltro permesso di farne anche un utilizzo particolare purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri proprietari di usufruirne e di goderne in pari modo.

L'art. 1102 cod. civ., come è noto, intende assicurare al singolo partecipante, per quel che concerne l'esercizio del suo diritto, la maggiore possibilità di godimento della cosa comune, nel senso che, nel rispetto degli anzidetti limiti, egli deve ritenersi libero di servirsi della cosa stessa, anche per fine tutto proprio, traendo ogni possibile utilità, senza che possano costituire vincolo per lui forme più limitate di godimento attuate in passato dagli altri partecipanti.

Del resto è anche vero che il giardino, oltre ad avere la funzione di dare aria e luce alle finestre dei vari piani dell'edificio, ha una caratteristica tutta propria: quella di conservare il decoro architettonico dell'edificio, nonché di ornamento al predetto. È chiaro, quindi, che spesso norme regolamentari stabiliscono precise modalità d'uso di tali spazi verdi.

Il problema è che di frequente tali spazi, sui quali spesso vi è affaccio degli ambienti più importanti, quali le camere da letto, le sale da pranzo, i salotti ecc. di ogni singolo appartamento, viene utilizzato come spazio gioco.

A tale proposito occorre precisare che l'utilizzazione per il gioco dei bambini di una parte assai limitata dell'area verde consortile non contrasta con la destinazione a giardino prevista, per quella stessa area, dal regolamento, ma ne costituisce unicamente un migliore e più intenso godimento per soddisfare esigenze che pure appaiono insopprimibili e, comunque, senz'altro meritevoli di tutela nella vita di un condominio (Trib. Milano 3 ottobre 1991).

In altre parole la disciplina dei giochi dei bambini nei viali del cortile-giardino condominiale non integra un'occupazione degli stessi né un'alterazione della destinazione della cosa comune, con impedimento del pari uso degli altri condomini, risolvendosi in una forma di utilizzazione diversa da quella normale ma non illegittima, essendo compatibile con la destinazione del bene; essa può, di conseguenza, essere disposta dall'assemblea con deliberazione adottata con la maggioranza prevista dall'art. 1136 cod. civ. ancorché il regolamento di condominio di natura contrattuale vieti l'occupazione delle parti comuni da parte dei condomini (Cass., sent. n. 4479 del 8 luglio 1981).

Se poi nel regolamento è previsto che lo spazio verde sia destinato al gioco del calcio, merita di essere precisato che è conforme alla destinazione di un'area condominiale a "gioco del pallone", come previsto nel regolamento contrattuale, l'installazione di una rete di recinzione e delle porte di legno necessarie per lo svolgimento di "partite di calcio" da parte dei condomini; ove tali opere siano eseguite a iniziativa e spese di uno dei condomini, gli altri condomini ne acquisiscono la relativa comproprietà per accessione; tuttavia compete all'assemblea condominiale deliberare, col rispetto delle maggioranze previste dall'art. 1136, commi 2 e 3, cod. civ., se mantenere o rinnovare i manufatti, integranti una modificazione della cosa comune per la sua migliore e più conveniente utilizzazione (Trib. Monza 22 gennaio 1985).

Del resto non costituisce innovazione neppure la realizzazione nel cortile condominiale di un'area "di servizio", con una zona pavimentata posta in un angolo e in gran parte schermata da arbusti e rampicanti, coperta da una tettoia sorretta da pali di legno, laddove l'area comune sia già destinato a verde e tale funzione mantenga anche successivamente.

Tuttavia, in tali ipotesi, in cui gli spazi verdi vengono utilizzati, per volere dell'assemblea o del regolamento, per attività ricreative si pone il problema di contemperare l'esigenza di divertimento dei condomini o loro familiari con quella degli altri partecipanti al condominio che non intendono subire schiamazzi o rumori simili, almeno in determinate fasce orarie.

In altre parole, nulla vieta di destinare parte del giardino comune al gioco dei bambini, non essendo ciò in contrasto con la sua tipica destinazione, anche se richiamata in un regolamento contrattuale: l'importante è che l'assemblea si preoccupi di disciplinarne il funzionamento e gli orari per impedire che si arrechi pregiudizio alla quiete dei condomini.

Non è legittimo, però, l'accordo di destinare il giardino comune a spazi di uso esclusivo mediante la fruizione esclusiva dei singoli appezzamenti, qualora l'accordo medesimo non risulti comprovato da alcuna delibera o atto scritto. Ne deriva, quindi, la legittimità del provvedimento con il quale il giudice ordina la rimozione di tutte le recinzioni e dei manufatti abusivi, dovendosi restituire all'uso e al godimento di tutti i condomini l'intera area verde o corte comune che circonda il fabbricato (App. Perugia 9 febbraio 1988).

Si noti che la rimozione può essere richiesta anche al condomino che occupi l'area verde, destinata a rimanere libera, con una costruzione che impedisce o limita notevolmente la fruizione di tale spazio comune (Cass., sent. n. 3265 del 19 maggio 1980). Naturalmente, poi, se una norma del regolamento di natura contrattuale vieta espressamente l'utilizzo degli spazi verdi, nessuno potrà procedere a calpestare il manto erboso, soprattutto se l'assemblea, a maggioranza (non si tratta certo di innovazione), delibera, per evitarne il calpestio, la realizzazione di una recinzione per il giardino condominiale (Cassazione, sent. n. 4036 del 21 settembre 1977).

È possibile inoltre che il regolamento impedisca che, a ini-

ziativa di uno o più condomini, si piantino nel giardino comune alberi che con il crescere possono togliere luce, aria o visuale ai locali di un condomino.

L'uso del giardino
Il singolo condomino, in mancanza di limitazioni del regolamento di condominio, può liberamente utilizzare gli spazi verdi purché non impedisca ad altri di farne pari uso o non ne alteri la destinazione (per esempio inglobandone una porzione per uso esclusivo).
Sono usi compatibili con i limiti sopra detti: - il gioco dei bimbi - il gioco del calcio - l'utilizzo per attività ricreative purché venga rispettata la tranquillità degli altri condomini.
Il regolamento di condominio può vietare in modo vincolante gli usi sopra menzionati: in tal caso non è possibile neppure calpestare gli spazi verdi.
Le piante degli spazi verdi non possono togliere aria e luce ai singoli condomini.

In ogni caso se il danneggiato richiede il risarcimento dei danni e, innanzitutto, l'eliminazione totale o parziale di alberi che, piantati a distanza ravvicinata l'uno dall'altro in un'aiuola comune, con le loro chiome a ridosso del proprio alloggio impediscono l'ingresso a questo dell'aria e della luce, tale questione deve essere risolta non soltanto alla stregua dell'art. 892 cod. civ., occorrendo invece indagare se la mancata manutenzione degli alberi, anche se piantati alla distanza legale, non costituisca un comportamento negligente del condominio, idoneo a cagionare ingiusto danno e a violare il principio per il quale l'uso delle parti comuni non deve mai risolversi in pregiudizio di alcun condomino (Cass., sent. n. 9829 del 24 agosto 1992). Del resto il diritto di mantenere i rami di un albero protesi verso il fondo del vicino (art. 896 cod. civ.) può legittimamente costituire oggetto di servitù (potendo quest'ultima avere a oggetto non soltanto una maggior utilità, ma anche semplicemente una maggior comodità o mera amenità del fondo dominante) a condizione che questa nasca per titolo ovvero per destinazione del padre di famiglia (e non anche per usucapione, potendo il proprietario del fondo confinante costringere in qualunque tempo il vicino a tagliarli). Ne consegue che, al fine di ritenere legittimo il protendimento dei rami, il singolo condominio disturbato è tenuto a provare non già l'esistenza di una servitù di tenere l'albero a distanza inferiore a quella legale, bensì la costituzione (per titolo o per destinatio patris familiae) della specifica servitù di protendimento dei rami nel fondo vicino (Cass., sent. n. 5928 del 15 giugno 1999). Infine merita di essere ricordato che il condominio è tenuto a risarcire i danni procurati al singolo condominio per la caduta accidentale di rami o dell'albero stesso. È vero, però, che questi danni, nella maggioranza dei casi, godono di copertura assicurativa, con esclusione di quelli procurati dall'abbattimento o potatura e sono affidati a imprese che, naturalmente, sono assicurate contro tali evenienze e, comunque, sono esclusivamente responsabili per i danni a terzi.

Le spese

La buona conservazione e manutenzione del giardino giova al decoro dell'edificio e, pertanto, la relativa spesa va suddivisa tra tutti i condomini in ragione delle quote millesimali (compresi i proprietari dei soli box, anche se collocati al di sotto del piano di calpestio). Ciò si spiega per l'innegabile maggior pregio che da esso deriva a tutte le singole unità immobiliari site nel condominio. In particolare, tutti i partecipanti al condominio sono tenuti a sostenere le spese per la manutenzione ordinaria (potatura, conservazione delle piante, pulizia) e straordinaria, nonché per l'illuminazione del giardino condominiale.

Nell'ambito di tali spese si devono comprendere quindi tutte le opere relative all'abbellimento e alla sistemazione del giardino (compresa la pavimentazione dei vialetti che portano a uno o più fabbricati) ma anche quelle per l'eventuale acquisto di attrezzi e/o l'installazione e manutenzione degli impianti di irrigazione automatica. Naturalmente deve essere divisa per millesimi anche la spesa da corrispondere all'impresa che, generalmente, viene incaricata della manutenzione.

Inoltre rientrano tra le spese comuni anche tutte quelle volte a eliminare molestie o intralci che alberi e siepi possono arrecare a uno o più condomini (invasione di rami nei terrazzi, box, balconi ecc.).

Si tratta di spese che, nel caso di appartamenti concessi in locazione, devono essere poste a carico dell'inquilino, il quale è tenuto per legge a rifondere al proprio locatore quanto da lui versato al condominio per l'ordinaria manutenzione dei beni comuni. Diversamente restano a carico del condomino proprietario, a meno che non esista una diversa pattuizione nel contratto di locazione, le spese per la manutenzione straordinaria (l'acquisto di nuove piante, strutture per il gioco dei bimbi o per attività sportive ecc.).

Le considerazioni che precedono presuppongono l'assenza di norme regolamentari che disciplinino la ripartizione delle spese per il giardinaggio.

È possibile, però, che una norma di natura contrattuale del regolamento preveda espressamente l'esonero di alcuni condomini dall'obbligo di pagare le spese sopra dette. Così, per esempio, è possibile che venga stabilito che i proprietari dei fondi destinati ad attività commerciali siano esclusi dal concorrere agli oneri per i servizi di giardinaggio. Del resto, ove la possibilità di uso sia esclusa, deve essere escluso anche l'obbligo di contribuire alle relative spese. Quindi se i proprietari di negozi non possono accedere in alcun modo al giardino dovrebbero essere esonerati dal pagamento delle spese.

In altre parole il principio di proporzionalità tra spese e uso, di cui al menzionato art. 1123 cod. civ., deve essere inteso nel senso che mancando l'uso per ragioni non dipendenti dalla mera volontà e dalla scelta del condomino, va escluso anche l'onere, per il medesimo, di contribuire alle spese di gestione del servizio.

Le spese del giardino condominiale
Le spese per la manutenzione ordinaria (potatura, conservazione delle piante, pulizia) e straordinaria, nonché per l'illuminazione del giardino condominiale, sono a carico di tutti i condomini.
Una norma del regolamento di natura contrattuale (predisposta dal costruttore e accettata negli atti di acquisto o deliberata da tutti i condomini) può prevedere l'esonero di tali spese a favore di alcuni condomini.
L'esonero per alcuni proprietari può derivare dall'impossibilità materiale di accedere al giardino.

«Consulente Immobiliare»

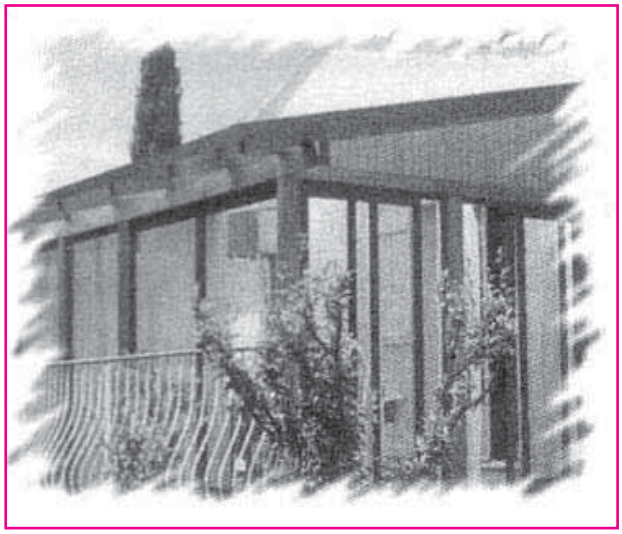
COSTRUZIONE DI UN GAZEBO E PREGIUDIZIO DEL DECORO ARCHITETTONICO

di Ivan Meo, Alfredo e Angelo Pesce

La tutela del decoro architettonico negli edifici in condominio è disciplinata dall'art. 1120, comma 2, cod. civ., che vieta tutte le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino. Vediamo quali sono i limiti e i divieti nel caso di costruzione di un gazebo sul lastrico solare a uso esclusivo.

Nozione e identificazione di decoro architettonico

Il concetto di decoro architettonico è stato sempre individuato nell'ambito di una interpretazione teorico-pratica, riconducendolo a un elemento rientrante nel patrimonio esclusivo del singolo condomino. Il codice civile, all'art. 1120, comma 2, individua nel decoro architettonico una caratteristica essenziale dell'edificio condominiale, tanto da porlo allo stesso livello della sicurezza e della stabilità dell'edificio stesso,[1] identificandolo come clausola generale in tema di innovazioni vietate, in forza della quale sono illecite quelle trasformazioni o addizioni di natura edilizia che, sebbene dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, siano tuttavia suscettibili di alterare il decoro architettonico del fabbricato.



Il nostro legislatore non precisa la nozione di decoro architettonico dell'edificio limitandosi a invocare tale generale parametro di natura estetica come limite invalicabile alle opere eseguibili dai condomini sui beni comuni (Cass., sent. n. 3084 del 29 marzo 1994). Quindi, l'art. 1120 è una disposizione normativa fondamentale nel sistema del regime giuridico del condominio in quanto esplicita un limite che trova applicazione ben oltre il tema delle innovazioni in senso stretto.[2]

Infatti sono vietate, e non possono essere eseguite dai condomini, quelle innovazioni che arrechino pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza dell'edificio, e cioè quelle opere nuove che possono determinare un indebolimento delle fondamenta o delle strutture portanti dell'edificio o capaci di una «potenziale diminuzione della tutela personale e patrimoniale dei singoli condomini all'interno dello stabile».[3]

Il decoro architettonico di un edificio condominiale, richiamato dall'art. 1120 cod. civ. come limite alla facoltà di apportare innovazioni alle cose comuni,[4] è un bene a cui sono direttamente interessati tutti i condomini, suscettibile anche di valutazione economica, in quanto concorre a determinare il valore sia della proprietà individuale sia di quella collettiva sulle parti comuni.[5] La giurisprudenza sottolinea che, al fine di accertare in concreto se è stata salvaguardata la linea estetica del fabbricato, occorre verificare la visibilità del nuovo manufatto escludendosi che possa derivare un effettivo pregiudizio estetico da un'opera assolutamente invisibile a terzi o visibili solo in posizioni assai distanti o peculiari (Cass. sent. n. 4804 del 22 settembre, 1987). Sotto il profilo del pregiudizio alla sicurezza dell'edificio si è evidenziato che detto pregiudizio si configura quando la vita o il godimento all'interno dello stabile non siano più sicuri contro attacchi eventuali di uomini o di cose.[6]

Nonostante le difficoltà di delimitare tale concetto è ormai giurisprudenza costante che per decoro architettonico debba intendersi «l'estetica data dall'insieme delle linee e dalle strutture ornamentali che costituiscono le note dominanti ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua unitaria e determinata ed armonica fisionomia, ed un particolare pregio estetico più o meno apprezzabile» (Cass., sent. n. 10513 del 23 ottobre 1993).

Secondo la giurisprudenza di legittimità (Cass., sent. n. 6640 del 31 luglio 1987 e n. 8731 del 3 settembre 1998), nel ricostruire il decoro proprio di ciascun edificio, occorre individuare "le linee dell'aspetto esteriore e i motivi architettonici e

1. G. Vidiri, Il Condominio nella dottrina e nella giurisprudenza, Milano, 2003, pag. 121; F. Petrolatì - C. Rinzivillo, Il decoro architettonico, Milano, 2004, pagg. 20 e segg.

2. Anche l'art. 1122 cod. civ., laddove vieta le opere sull'unità immobiliare in proprietà esclusiva che rechino danno alle partì comuni dell'edificio richiami implicitamente il limite generale del decoro architettonico quale valore intangibile proprio dell'intero edificio. In tal senso si veda F. Petrolati-C. Rinzivillo, op. cit, pagg. 20 e segg.

3. G. Vidiri, op. cit, pagg. 122 e segg.

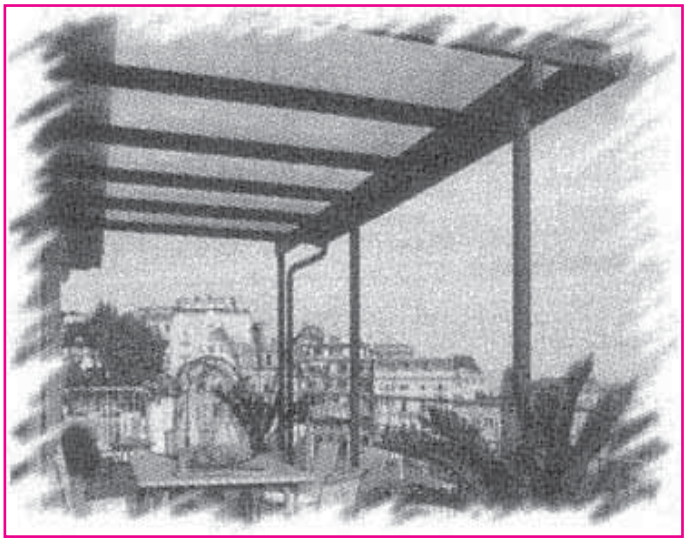
4. Un esempio che possiamo indicare al riguardo è l'abbattimento e la ricostruzione di un muro comune con diverso sistema costruttivo costituisce lecita utilizzazione della cosa comune, se il muro continui a svolgere la sua funzione, di separazione delle due proprietà, secondo i titoli o i limiti del possesso in precedenza esercitato. Invece, se il muro ricostruito risulti di spessore minore, e insista tutto da una sola parte, in modo che lo spazio residuo venga utilizzato da un solo condomino, la ricostruzione costituisce un'innovazione, vietata e illecita, e integra uno spoglio tutelabile con l'azione di reintegrazione.

5. Vinci-Gagliardi, Codice commentato della comunione e del condominio, Milano, 1989, pag. 445.

6. Vidiri, op. cit, pag. 122.

ornamentali" che si ripetono come "note uniformi dominanti", e che contrassegnano la "fisionomia, unitaria e armonica" dell'intero fabbricato. A tale fisionomia inerisce, sempre, una certa dignità estetica che muta solo per grado o intensità.

Emerge da quanto detto che il decoro architettonico non costituisce una qualità eventuale, bensì un valore intrinseco all'esistenza stessa di un edificio in quanto tale. Nota è la sentenza della Cassazione n. 1472 del 13 luglio 1965, secondo cui il decoro architettonico di un edificio «sussiste per tutti gli edifici, anche per quelli di carattere popolare o, comunque, con minori pregi artistici». Infatti, la situazione di condominio si caratterizza per la pluralità delle porzioni immobiliari, comprese in un medesimo fabbricato, e il decoro architettonico costituisce una qualità dell'intero contesto edilizio in cui ciascuna unità immobiliare si inserisce. La rilevanza del decoro architettonico muta da un edificio all'altro, a seconda del pregio estetico di ciascuno stabile. Si afferma infatti, in giurisprudenza (Cass., sent. n. 5417 del 15 aprile 2002), che il giudice, nell'accertare se il decoro architettonico sia stato in concreto pregiudicato, deve prendere in considerazione il carattere dell'edificio, usando criteri di maggior rigore per gli edifici che abbiano un vero e rilevante pregio architettonico e criteri di minor rigore per quegli edifici che ne abbiano invece uno modesto, per il loro carattere popolare.



Può accadere che una modificazione incidente sull'aspetto esteriore del fabbricato possa essere tollerabile in un edificio moderno di tipo ordinario, e invece vietata perché lesivo del decoro architettonico in uno stabile con volumetrie originali o risalente a epoca meno recente.

Significativa è la fattispecie esaminata dalla Cassazione, con sent. n. 5612 del 17 aprile 2001, in cui una porzione in proprietà esclusiva costituente originariamente un'autorimessa era stata trasformata in abitazione. Nonostante l'assenza di norme limitative della destinazione e dell'uso delle unità immobiliari, derivanti da un regolamento approvato da tutti i condomini, la Suprema Corte ha richiamato il divieto sancito dall'art. 1122 cod. civ. di compiere opere suscettibili di danneggiare le parti comuni dell'edificio, argomentando che la nuova unità abitativa determinava un peggioramento dell'estetica dell'edificio e un pregiudizio economicamente apprezzabile per il decoro abitativo generale del fabbricato, posto in una zona residenziale.

Gazebo su lastrico solare esclusivo

L'art. 1117 cod. civ. elenca espressamente, tra le parti comuni dell'edificio, il lastrico solare. Quest'ultimo si presume di proprietà comune a tutti i condomini, sempreché non risulti dal "titolo" una pattuizione diversa.[7] Avviene piuttosto di frequente che il lastrico solare, anziché essere di proprietà comune di tutti i condomini, appartenga soltanto ad alcuni (o a uno) di costoro. È anche ipotesi abbastanza frequente che il lastrico appartenga addirittura a persona che partecipa al condominio solamente quale proprietaria del lastrico. Questa peculiarità ha i suoi riflessi con particolare riguardo all'onere delle spese di manutenzione e riparazione, nonché al diritto di soprae-levazione.[8]

L'esistenza della proprietà esclusiva dà vita a una particolare situazione di concorrenza di diritti: quello di copertura dell'edificio, a vantaggio del proprietario esclusivo o di chi ne ha l'uso esclusivo.

Limiti al godimento

Sviluppando quanto accennato sopra, possiamo ora individuare quattro limiti al godimento del lastrico, da parte del proprietario esclusivo:

le modificazioni o gli atti di godimento del lastrico solare non devono essere operati a scopo emulativo. È un divieto di carattere generale che trova il suo fondamento nell'art. 833 cod. civ.;[9]

tutte le opere poste in essere dal singolo condomino non devono essere contrarie alle norme previste dal regolamento condominiale;

il proprietario esclusivo non può, nell'esercizio del proprio diritto, arrecare comunque pregiudizio alla funzione di copertura cui la terrazza, o il lastrico solare, naturalmente assolve;

4. ultimo e più importante limite, per la fattispecie che andremo ad analizzare, è costituito dal pregio architettonico dell'edificio. Il proprietario esclusivo del lastrico solare non può compiere alcun atto di godimento, o di modificazione del suo bene, se ciò comporta un danno al decoro dell'edificio, poiché, evidentemente, ne deriverebbe una diminuzione patrimoniale del valore dell'intero edificio e, quindi, una violazione dei diritti degli altri condomini.

Proprio in riferimento a quest'ultimo limite, una recentissima e inedita sentenza della Corte di Cassazione (Cass., Sez. II, sent. n. 24305/2008, depositata il 30 settembre) ha stabilito che va rimosso il gazebo fatto con materiali che contrastano con quelli usati per il terrazzo condominiale, anche se l'edificio non ha pregi architettonici e la costruzione del manufatto è stata eseguita sulla parte del lastrico solare di cui il proprietario dell'appartamento dell'ultimo piano ha l'uso esclusivo.

Praticamente il gazebo, secondo i giudici, deve essere rimosso in quanto non si armonizza col contesto che lo circonda, peggiorando addirittura lo stato preesistente, poiché la palizzata in legno costruita e i tubi metallici di sostegno si presentavano molto simili a una recinzione di cantiere e sicuramente non armonizzavano, ma svilivano sotto il profilo estetico e simmetrico, le pur modeste strutture preesistenti.

Da questa sentenza emerge, in primo luogo, che il decoro architettonico non costituisce una qualità eventuale, bensì un

7. Il lastrico con funzione esclusiva di copertura, per sua natura, non può che essere destinato all'uso comune.
8. Cfr. L. Zaccagnini-A. Palatiello, Il lastrico solare negli edifici in condominio, Napoli, 1983, pagg. 25-27.
9. "Il proprietario non può fare atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere o recare molestia ad altri".

valore connaturale all'esistenza stessa di un edificio come tale; vi è una dignità estetica, quindi, in ogni fabbricato, anche in quelli a carattere popolare o, comunque, con minori pretese dal punto di vista artistico.[10] Si afferma, dunque, che il giudice, nell'accertare se il decoro architettonico sia stato in concreto pregiudicato, deve prendere in considerazione il carattere dell'edificio, usando criteri di maggior rigore per gli edifici che abbiano un vero e rilevante pregio architettonico e criteri di minor rigore per quegli edifici che ne abbiano invece uno modesto, per il loro carattere popolare (in tal senso, Cass., sent. n. 3477 del 24 ottobre 1968 e n. 5417 del 15 aprile 2002).

Secondo elemento che il giudice di legittimità ha tenuto a precisare è quello della salvaguardia della fisionomia unitaria. A riguardo la giurisprudenza ha, tuttavia, precisato che ciascun prospetto del fabbricato, in ragione delle sue caratteristiche di visibilità, può essere oggetto di autonoma considerazione. Per esempio nella fattispecie affrontata dalla Cassazione con sent. n. 175 del 15 gennaio 1986, un condomino aveva trasformato da terrazzo in veranda coperta una parte della sua proprietà al piano attico; la Corte di merito aveva ravvisato nell'isolato avancorpo un'opera lesiva del decoro architettonico in quanto interrompeva bruscamente l'omogeneità della parte alta del fabbricato - realizzato con semplice ma armonica linea di terrazzo - e rappresentava sicuramente un elemento di estraneità per chi osservava l'edificio dalla strada o dai fabbricati vicini, prescindendo dalla circostanza che un analogo manufatto era stato da altri eseguito sul fronte opposto del palazzo. Per altro verso, si è precisato che un'alterazione del decoro architettonico può derivare anche da una modificazione interessante, in via immediata, solo "singoli elementi o singoli punti del fabbricato" ma suscettibile, tuttavia, di riflettersi negativamente sull'insieme dell'aspetto esteriore dell'edificio (in tal senso, Cass., sent. n. 8381 del 29 luglio 1995 e sent. n. 8731 del 3 settembre 1998). Al riguardo è significativa la fattispecie affrontata dalla Cassazione, con sent. n. 9717 del 6 ottobre 1997, nella quale il condominio aveva lamentato la lesione del decoro architettonico in una costruzione di circa 56 mq sulla superficie di un appartamento in proprietà esclusiva e il giudice di merito, nell'accogliere la domanda di demolizione, aveva pur riconosciuto, sulla base dei rilievi eseguiti dal CTU, che il principio ispiratore delle linee estetiche dell'edificio era del tutto "anonimo", trattandosi di edificio appena decoroso e che, invece, la nuova costruzione si presentava "dignitosa e discretamente realizzata". Dai dettati giurisprudenziali possiamo quindi riassumere quanto segue:

il decoro architettonico negli edifici in condominio è una qualità essenziale e intrinseca riscontrabile in ogni edificio;

tale qualità è di per sé un valore essenzialmente immateriale, che non si identifica con la conformazione materiale di talune parti o di tutto l'edificio ma ne è piuttosto la risultante sotto il profilo estetico complessivo; - il decoro architettonico si configura come valore elastico caratterizzato da un ampio margine di oscillazione, condizionato da mutevoli variabili come quelle del costume sociale (per esempio l'installazione di giganteschi cartelloni pubblicitari sulle facciate degli edifici condominiali) e dall'evoluzione tecnologica (si pensi all'installazione di numerose antenne satellitari).

Casistica giurisprudenziale

La costruzione di un soppalco in un appartamento integra gli estremi del pregiudizio al decoro architettonico, in quanto modifica l'originaria distribuzione in tema degli spazi, anche quando tale alterazione non sia percepibile dall'esterno (Trib. Napoli 26 gennaio 1994).

Sono illegittime le modificazioni apportate da uno dei condomini agli infissi delle finestre del proprio appartamento in assenza della preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale prevista dal regolamento di condominio, in quanto pregiudizievoli al decoro architettonico della facciata dell'edificio (Cass. n. 3927/1988).

La collocazione delle inferriate alle finestre di un'unità immobiliare sita in un condominio è legittima, in quanto si inserisca nella facciata dell'edificio senza cagionare mutamento delle linee architettoniche ed estetiche che provochi un pregiudizio economicamente valutabile o in quanto pur arrecando tale pregiudizio si accompagni a una utilità che compensi l'alterazione architettonica (nella specie all'installazione delle inferriate fa riscontro l'interesse dei condomini a tutelare la sicurezza dei propri beni e delle proprie persone) (Corte App. Milano 14 aprile 1989).

Il mutamento della colorazione delle persiane del fabbricato, che si ricolleghi all'esigenza di una più lunga conservazione degli infissi e di una maggiore armonia architettonica con gli altri edifici della zona, configura innovazione rivolta al miglioramento della cosa comune (la facciata), ai sensi dell'art. 1120, comma 1, cod. civ. e pertanto può essere validamente deliberato dall'assemblea dei condomini con la maggioranza indicata dal comma 5 dell'art. 1136 cod. civ. non occorrendo l'unanimità dei condomini (Cass. n. 4755/1977).

Aspetto architettonico dell'edificio

Va subito chiarito un equivoco: il decoro architettonico non è, come spesso condomini litigiosi ritengono, il valore estetico dell'edificio. Tant'è vero che perfino costruzioni di edilizia popolare, di qualità artistica molto discutibile, hanno un loro decoro architettonico. Al contrario si tratta di un dato abbastanza oggettivo: è l'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che connotano il fabbricato stesso e gli danno una determinata, armonica fisionomia e una specifica identità, senza che occorra che si tratti di un edificio di particolare pregio artistico. In questo senso, anche una realizzazione o un intervento di altissimo pregio possono essere considerati lesivi del decoro architettonico, anche quando sono inseriti nella facciata di un brutto edificio. E nello stesso senso, un lucernaio sul tetto, anche se di qualità discutibile, non lede il decoro se non è visibile. Starà piuttosto ai regolamenti del comune, alla eventuale esistenza di vincoli sul tipo di materiale all'esterno e all'accoglimento o meno dei pareri della locale commissione edilizia, stabilire se quella particolare opera è lecita. Ogni innovazione che, comunque, modifichi l'aspetto dell'edificio, ma solo quelle che ne determinino una vera e propria alterazione, cioè mutamenti sufficienti ad apportare una disarmonia nell'insieme, risolvendosi in un deterioramento di carattere estetico e dell'aspetto decorativo del fabbricato, tale da comportare un deprez-

10. Cfr. in tal senso E Pretolati-C. Rinzivillo, op. cit, pagg. 9-11. In giurisprudenza si veda anche: Cass., sent n. 8861 del 28 novembre 1987, con la quale si stabilisce che il termine decoro, pur consistendo necessariamente in una qualità positiva, è riscontrabile anche in un edificio privo di particolare pregi artistici.

zamento dell'edificio nel suo insieme e nelle singole unità che lo compongono, sarebbe da evitare o per lo meno da sottoporre all'analisi di una apposita commissione tecnica.

Ciò significa che, anche se è vero che ogni edificio ha una sua certa dignità, per cui il divieto di alterazione del decoro architettonico vale anche per i fabbricati che non rivestono particolari pregi artistici, la valutazione deve essere più o meno rigorosa a seconda del carattere dell'edificio. Ne consegue anche che debbono essere tenute presenti non solo le condizioni originarie dell'edificio, ma anche quelle in cui esso, in concreto, versava prima dell'esecuzione delle opere da esaminare.

Anche se l'edificio non ha pregi architettonici e il manufatto è eseguito sulla parte del lastrico di cui il proprietario ha l'uso esclusivo o sulla facciata esterna di un edificio piuttosto che su quella che dà sul cortile, che spesso, soprattutto negli edifici recenti, è di qualità inferiore e utilizzata per varie funzioni (scarichi, canne fumarie esterne ecc.), va demolito se svilisce, sotto il profilo estetico e simmetrico, le strutture preesistenti.

Si ha alterazione quando la nuova opera crea una "evidente turbativa" all'insieme delle linee caratteristiche dell'edificio. Il decoro architettonico viene, in questo caso, violato da elementi più o meno disarmonici, più o meno estranei, che tendono ad alterarlo, comprometterlo, sfregiarlo, contaminarlo, non solo esteticamente. Il decoro, inteso come qualità positiva dell'edificio derivante dal complesso delle caratteristiche architettoniche principali e secondarie, viene leso o alterato, nel caso di innovazione, cioè una trasformazione o superfetazione che può interessare qualsiasi porzione, anche di modesta consistenza, dell'edificio ed è suscettibile di incidere non tanto sullo stile, quando su caratteristiche primarie quali la simmetria o la proporzione tra le varie parti integranti la fisionomia estetica del volume.

L'aspetto architettonico, inteso come caratteristica principale con la quale un edificio appare a chi lo osserva, va inteso come peculiarità insita nello stile architettonico adottato e l'adozione, nella parte sopraelevata o sulla facciata dell'immobile, di uno stile diverso da quello della parte preesistente dell'edificio stesso comporta normalmente un mutamento dell'aspetto architettonico complessivo percepibile da qualsiasi osservatore.

Ragion per cui, qualsiasi opera o realizzazione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza o autonomamente utilizzabile, determinando l'aumento della superficie utile di un appartamento e la modifica della sagoma dell'edificio, richiede il previo rilascio della concessione di costruzione e quindi la valutazione tecnica di una specifica commissione.

La nozione di costruzione, ai fini del rilascio della concessione edilizia, si configura in presenza di opere che attuino una trasformazione o modificazione di altro preesistente, con perdurante modifica dello stato dei luoghi, a prescindere che essa avvenga mediante realizzazione di opere murarie. Infatti, è irrilevante che le opere siano realizzate in metallo, in laminati di plastica, in legno o altro materiale, laddove comportino la trasformazione dell'aspetto architettonico ed edilizio, precisando che anche una veranda, qualora sotto il profilo strutturale sia stabilmente infissa al suolo, costituisce "costruzione" e di conseguenza deve rispettare le distanze prescritte dalle norme locali. La sostituzione di una finestra, la chiusura con veranda di parte di una terrazza, la sopraelevazione sull'appartamento o sulla terrazza dell'ultimo piano, la trasformazione di un balcone o di un terrazzino circondato da muri perimetrali in veranda, mediante chiusura a mezzo di installazione di pannelli di vetro su intelaiatura metallica o di legno, sono tutte opere soggette a concessione edilizia/permesso di costruire. Anche la realizzazione di un semplice pergolato, se adiacente alla facciata principale, necessita del permesso di costruire e di un progetto firmato da un tecnico abilitato. Una veranda è da considerarsi, in senso tecnico-giuridico, una vera e propria costruzione assoggettata al requisito della concessione, poiché difetta normalmente del carattere di precarietà, trattandosi di opera destinata non a sopperire a esigenze temporanee e contingenti con la sua successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile. In conclusione, per evitare che un qualsiasi manufatto non si armonizzi col contesto che lo circonda e peggiori, in tal caso, lo stato preesistente, andrebbe quanto meno sottoposto a un'analisi tecnica preventiva e, in casi estremi, addirittura rimosso.

«Consulente Immobiliare»

L'ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN MATERIA EDILIZIA

di Eugenio Mele

Sommario: 1. Premessa. 2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. 3. Le norme in materia di contrattualistica pubblica. 4. La natura giuridica del soggetto privato. 5. Il meccanismo adottato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. 6. Qualche perplessità.

1. Premessa.

L'art. 32 del decreto legislativo n. 163 del 2006, nella sua originaria formulazione, riprendendo anche in parte normativa precedente, aveva previsto l'applicabilità delle regole in materia di lavori pubblici, con particolare riferimento a quella specifica procedura, cosiddetta di «project financing» (promotore finanziario) alle attività edilizie collegate con l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria effettuate direttamente dal titolare del permesso di costruire a scomputo totale o parziale del contributo (1) previsto per il rilascio del permesso stesso.

Il suddetto articolo, infatti, da un lato faceva ricadere i lavori edilizi suddetti nel campo dei lavori pubblici (2) e, dall'altro, facoltizzava l'amministrazione comunale ad inserirli nel sistema tipico della promozione finanziaria, sia pure con particolari accorgimenti che, in parte, erano dettati dalla stessa norma e, in parte, derivavano dalla peculiarità dell'istituto.

Il terzo decreto correttivo del decreto legislativo n. 163 del 2006 ha ora apportato significative modificazioni alla richiamata disciplina:

le opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) possono essere assunte in via diretta dal soggetto titolare dell'autorizzazione di costruire (permesso di costruire);

sotto la soglia comunitaria, i lavori concernenti le urbanizzazioni primarie possono essere eseguite direttamente dal titolare del permesso di costruire (tramite una gara pubblica, con il meccanismo tipico della trattativa privata);

se i lavori di urbanizzazione eguagliano la soglia comunitaria, il titolare del permesso di costruire presenta all'amministrazione, entro novanta giorni dal rilascio del permesso di costruire, un progetto preliminare, sulla base del quale il Comune indice la gara pubblica.

Il Comune si pone dunque come un soggetto che opera in nome e per conto del privato, il quale sarà tenuto alla sottoscrizione del contratto e al pagamento del relativo corrispettivo.

La materia presenta aspetti di grande confusione e non sembra adeguarsi a quella naturalis ratio che ne facilita in parte la comprensione.

Il primo problema che si pone all'interprete è la netta differenziazione, unanime peraltro nell'interpretazione della giurisprudenza, fra il permesso di costruire e il pagamento degli oneri di urbanizzazione (e conseguentemente dell'onere di eseguire le relative opere a scomputo), nel senso che il mancato pagamento degli oneri (e conseguentemente dell'esecuzione delle opere a scomputo) non può determinare conseguenze sul permesso di costruire, trattandosi di obbligazione separata per l'esecuzione della quale il Comune dispone di altri mezzi, di diritto pubblico e privato.

L'altro problema che desta qualche perplessità è quello relativo all'esecutore delle opere di urbanizzazione.

Vale la pena di spiegare il probabile sviluppo del procedimento: se il privato si assume, in sostituzione dell'amministrazione locale, l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'amministrazione accetta questo trasferimento dell'onere in capo al privato, quest'ultimo è individuato come il soggetto su cui incombe l'obbligazione relativa.

Se, peraltro, per effetto della procedura di scelta del soggetto cui affidare l'esecuzione delle opere suddette, viene prescelto un altro candidato rispetto all'autorizzatario, che cosa succede?

Il soggetto privato, autorizzatario della costruzione dell'opera edilizia e obbligato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, viene privato della situazione giuridica prima attribuitagli e dovrà versare le somme relative agli oneri al Comune, oppure dovrà pagare la somma stessa al soggetto affidatario della concessione?

Sono domande alle quali è difficile, ora come ora, dare una risposta precisa e occorrerà attendere come la giurisprudenza interpreterà l'istituto in parola e i suoi corollari.

2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Come è noto, l'amministrazione comunale è tenuta a porre in essere una serie di infrastrutture (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) (3) che sono indubbiamente opere pubbliche (sia in senso soggettivo che in senso oggettivo) (4).

Ora, perciò, la circostanza che il soggetto che ha presentato un piano di lottizzazione, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150(5), o il soggetto desti-

1. Il termine «contributo», usato dall'art. 32 del decreto legislativo n. 163 del 2006, va riferito a quelli che sono gli oneri dì urbanizzazione e non al contributo vero e proprio, che invece si caratterizza a titolo di vero e proprio tributo dovuto all'amministrazione comunale e non come corrispettivo delle opere infrastrutturali che la stessa amministrazione comunale è tenuta ad eseguire (e che prende appunto la denominazione di « oneri di urbanizzazione » e che comprende sia le opere di urbanizzazione primaria che quelle di urbanizzazione secondaria).

2. Vedremo successivamente che essi sono tali solo in senso soggettivo e non anche in senso oggettivo, in quanto opera un soggetto privato.

3. La differenza tra opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria non è sempre netta. In genere, si ritiene che rientrano nell'ambito delle prime quelle opere che assolvono a bisogni primari dell'esistenza collettiva: strade, fogne, allacci elettrici, acquedottistici, ecc.; mentre si ritiene che rientrano nelle opere di urbanizzazione secondaria quelle opere che risolvono problemi secondari della collettività: scuole, parchi giochi, ed altre opere similari.

4. In senso oggettivo, perché sono destinate ad utilizzazione pubblica; in senso soggettivo, perché sono poste in essere da un ente pubblico.

5. Cosiddetta legge urbanistica.

natario di un permesso di costruire, ai sensi dell'art. 16, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380(6), pongano in essere, in luogo del pagamento degli oneri relativi, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, implica che queste continuano ad essere opere pubbliche (evidentemente, solo in senso oggettivo, in quanto realizzate da un privato) e si ritiene, quindi, che il privato, che si sostituisce alla pubblica amministrazione, non debba poter operare al di fuori della normativa della contrattualistica pubblica.

In questi sensi si è esoressa, tra l'altro, l'Autorità per la vigilanza sui contratti della pubblica amministrazione (7).

3. Le norme in materia di contrattualistica pubblica.

Il profilo presenta più di un aspetto di perplessità.

Infatti, la ragione della sottoposizione delle amministrazioni pubbliche alla normativa della contrattualistica pubblica e, in primo luogo, alle procedure della cosiddetta «evidenza pubblica», consiste nel fatto che queste devono dare la dimostrazione di come hanno speso il denaro pubblico per soddisfare un'esigenza pubblica e di come hanno soddisfatto nel migliore dei modi tale esigenza pubblica; quando, perciò, quest'esigenza è soddisfatta da un privato in alternativa all'amministrazione pubblica, la necessità del rispetto delle dette procedure sembra non porsi negli stessi termini, mentre appare sicuramente più opportuno uno stretto controllo sulla correttezza e sulla completezza dell'esecuzione dell'obbligazione assunta dal privato (8).

Resta il problema che, pur operando il privato con mezzi finanziari propri, tali mezzi sono sostitutivi di un versamento alla pubblica amministrazione, e ciò determinerebbe secondo il convincimento che sta alla base dell'art. 32 del decreto legislativo n. 163 del 2006, la necessità della sottoposizione dell'attività in parola alle regole della contrattualistica pubblica.

4. La natura giuridica del privato.

Altro problema sollevato dalla normativa in commento è quello della natura giuridica del privato che opera l'attività edilizia delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in sostituzione dell'amministrazione comunale.

Come si è detto, la giurisprudenza della Cassazione ritiene che il privato assuma nei confronti dell'amministrazione una vera e propria obbligazione propter rem (9). per cui sembra conseguente che lo stesso non assuma una qualità di sostituto (giuridicamente parlando) della pubblica amministrazione e, in particolare, di concessionario della stessa.

La qualità giuridica del privato resta quella di un soggetto obbligato civilmente nei confronti dell'amministrazione comunale di riferimento di eseguire una determinata prestazione, che, però (e questa è la novità) dopo l'entrata in vigore dell'art. 32 del decreto legislativo n. 163 del 2006 (10), assume una specifica modalità di adempimento.

5. Il meccanismo adottato per l'esecuzione delle opere dì urbanizzazione primaria e secondaria.

Ciò premesso in termini generali, l'art. 32, più volte citato, come recentemente modificato dal cosiddetto terzo decreto correttivo del d. lgs. n. 163 del 2006, individua anche il procedimento da seguire ai fini dell'esecuzione dell'obbligazione sopra indicata.

C'è da dire immediatamente che la recente modifica legislativa ha eliminato dal contesto normativo il cosiddetto «project financing», facendo così venir meno una serie di perplessità che erano sorte in presenza della relativa disciplina.

Come noto, la predetta eliminazione suddetta non è stata tanto determinata da problemi di sistematicità operativa delle regole giuridiche, quanto dal dubbio avanzato dall'Unione europea della presenza di una opzione a favore del soggetto promotore che, a dire dell'Unione europea, si poneva come lesiva della libertà di concorrenza.

Come che sia, la promozione finanziaria è stata eliminata e in ciò bisogna riconoscere che il Comune di Roma (forse perché informato dell'andamento della questione a Bruxelles) si era già comportato in tal senso, con una nota circolare dell'Assessore ai lavori pubblici (11).

Oggi il meccanismo è stato in qualche modo ridimensionato.

Innanzitutto, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria competono all'ente locale, il quale ne è comunque il titolare istituzionale, verso il pagamento dei relativi oneri; soltanto in via sussidiaria le opere stesse possono essere eseguite dal soggetto autorizzatario, su sua richiesta, il che determina, come si è accennato, una sostituzione personale dell'uno nei confronti dell'altro, nel dare corso ad un'opera pubblica o ad un insieme di opere pubbliche.

Nel concreto storico, mentre si assiste progressivamente alla richiesta di scomputo degli oneri di urbanizzazione da parte dei soggetti lottizzatori, con onere a loro carico delle relative opere, molto meno frequente è la richiesta di scomputo da parte di soggetti autorizzatari di singoli permessi di costruire per opere di carattere singolare o addirittura parcellare.

Se, peraltro, i lavori da eseguire a scomputo si collocano sotto la soglia comunitaria (12), il soggetto titolare del permesso di costruire li può eseguire direttamente (anche tramite un proprio appaltatore di fiducia, scelto comunque con un procedimento di evidenza pubblica limitato a cinque concor-

6. Cosiddetto testo unico dell'edilizia.

7. Cfr., determinazione n. 32/2000 del 13 luglio 2000.

8. Obbligazione del privato che è considerata un'obbligazione propter rem; vale a dire che interessa il proprietario dell'area, anche se diverso dal soggetto che l'ha originariamente assunta. Cfr. Cass., Sez. III, 5 maggio 2007, n. 11195, in Mass. giust. civ., 2007.

9. Le obbligazioni propter rem o obbligazioni reali si caratterizzano per il fatto di essere connesse con un determinato bene immobile, per cui seguono il proprietario dello stesso a prescindere dal soggetto che se ne è fatto originariamente carico.

10. Anche se una norma analoga esisteva già nell'ordinamento, come quasi tutte le norme di cui al decreto legislativo n. 163 del 2996.

11. Come è noto, l'Assessore ai lavori pubblici del Comune di Roma, avv. Marco Corsini, ha emanato una direttiva che, prima ancora delle modificazioni dell'ari. 32 del decreto legislativo n. 163 del 2006, aveva previsto che il Comune esaminasse e mettesse a gara il progetto definitivo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, rifiutandosi di utilizzare il meccanismo del « project financing », che presentava come una figura incerta e spuria.

12. Trattandosi di opere pubbliche, la soglia è altissima, oltre cinque milioni di euro (5.278.000 euro, suscettibile di modificazioni sulla base del rapporto tra euro e dollaro).

renti), il che avviene molto frequentemente per opere singole e abbastanza frequentemente anche per lottizzazioni di non grande dimensione, mentre, naturalmente, la cosa cambia aspetto per le grandi lottizzazioni, ove è facile che le opere di urbanizzazione tocchino la pur elevata soglia comunitaria.

Quando si verifica quest'ultima circostanza, la procedura assume aspetti particolari.

In questo caso, la norma assegna infatti all'amministrazione che rilascia il permesso di costruire la facoltà di stabilire che il soggetto autorizzatario presenti alla stessa amministrazione comunale, entro il termine di novanta giorni dal rilascio del suddetto permesso di costruire (13), un progetto preliminare concernente le opere da eseguire e l'amministrazione, sulla base dello stesso, che si ritiene si possa concordemente modificare, indice una gara per l'attribuzione di una concessione (o, meglio, di un'aggiudicazione).

6. Qualche perplessità.

La disposizione desta forti perplessità.

Innanzitutto, ci si domanda: le spese della gara da chi sono sopportate, posto che la stessa è indetta e guidata dal Comune?

Il Comune assume la veste di stazione appaltante (14) *«ex lege»!*

Che cosa succede nel caso di mancata stipulazione del contratto o, peggio, nel caso di annullamento giurisdizionale dell'aggiudicazione?

E se l'aggiudicatario (scelto dal Comune) è inadempiente, la colpa di chi è?

Queste e tante altre domande sono, per ora, senza risposta, anche se lasciano presagire inquietanti scenari che solo col tempo si riuscirà forse a comprendere a pieno, una volta che la giurisprudenza avrà rilasciato la sua prima serie di sentenze.

«Rivista giuridica dell'edilizia»

13. Ma il termine non pare perentorio, ma soltanto di carattere ordinatorio. Peraltro, l'eventuale valutazione come tardiva della presentazione dello studio di fattibilità non determina l'impossibilità di procedere oltre.

14. La locuzione « stazione appaltante » è intesa nel testo nel suo significato tradizionale, di soggetto che opera per conto di un committente.

ESPOSTO EDILIZIO

È ammesso conoscere le generalità dell'esponente

di Stefano Manzelli

Chi subisce un procedimento ispettivo di carattere urbanistico non può essere limitato nell'accesso agli atti amministrativi. Per questo motivo il comune non può negare all'interessato la piena conoscenza di un eventuale esposto edilizio concluso con un nulla di fatto a carico del soggetto sottoposto a controlli. Lo ha stabilito il Consiglio di stato, sez. V, con la sentenza n. 3081 del 19 maggio 2009. Alcuni cittadini hanno richiesto una verifica comunale da parte dei vigili urbani su un immobile di proprietà di un avvocato. Nonostante l'esito negativo del controllo il comune ha ritenuto di limitare l'accesso agli atti consegnando al proprietario immobiliare richiedente una co¬pia dell'esposto epurata dei riferimenti completi del mittente. Contro questa determinazione l'avvocato, motivato a conoscere gli autori della delazione anche per intraprendere eventuali azioni di rivalsa, ha proposto inutilmente ricorso al Tar ma il Consiglio di stato ha ribaltato l'esito della vertenza. La richie¬sta di accesso completo agli atti ispettivi ed in particolare alle generalità degli autori della denuncia, specifica la sentenza, è pienamente legittimata anche dall'esito del controllo edilizio che ha evidenziato mere questioni di carattere civilistico tra le parti. La giurisprudenza più recente in materia, prosegue il collegio, ha infatti osservato che «il nostro ordinamento non tollera le denunce segrete e come colui il quale subisce un procedimento di controllo o ispettivo abbia un interesse qualificato a conoscere integralmente tutti i documenti amministrativi utilizzati nell'esercizio del potere di vigilanza, a cominciare dagli atti d'iniziativa e di preiniziativa, quali, appunto, denunce o esposti, per concludere nel senso che non si può escludere che l'immediata comunicazione del nominativo del denunciante potrebbe riflettersi negativamente sullo sviluppo dell'istruttoria». In buona sostanza, a parte eventuali limitazioni derivanti da indagini tecniche complesse o penali il diniego delle generalità dell'esponente non è ammesso.

«Italia Oggi»

IL PERMESSO DI COSTRUIRE E LA DIA

di Davide Sabaini

Premessa

Con l'approvazione del DPR 6 giugno 2001 n. 380 il legislatore ha tentato di operare ad una completa risistemazione della materia edilizia accorpando le varie normative nazionali esistenti in un unico quadro normativo di riferimento. Tuttavia ancora oggi la mancata entrata in vigore di alcune disposizioni legislative e la complessità di racchiudere in un unico testo le frammentate disposizioni stratificatesi nel tempo, rendono difficile per chi opera nel settore individuare la corretta disciplina di volta in volta necessaria per procedere ad un intervento edilizio. Per tale motivazione con l'esposizione che segue si tenterà, senza presunzione, di dare un'armonica lettura alle disposizioni contenute nel Testo Unico dell'Edilizia per quanto attiene le modalità necessarie all'acquisizione del titolo per eseguire un intervento edilizio.

Tipi di intervento e titoli abilitativi

Premesso che l'obbligo di ottenere una "licenza" per poter procedere alla realizzazione di interventi edilizi sulle costruzioni esiste già dal 1942 con la L.1150 (Cd. Legge Urbanistica), interessante le sole costruzioni inserite nei centri abitati e più tardi con la 1885/67 (Cd. Legge Ponte) estesa a tutte le costruzioni in generale, oggi i titoli abilitativi necessari per procedere ad un intervento edilizio sono stati ricondotti a due sole tipologie: il Permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio Attività. La necessità di utilizzare uno o l'altro procedimento è legata, oltre che ad una scelta del privato, al tipo di intervento edilizio che si intende realizzare. Assodato dunque che il principio generale è che ogni trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale comporta la necessità di acquisire un titolo edilizio e la necessità di contribuire, in rapporto al tipo di intervento realizzato, al versamento di un contributo di concessione necessario alla realizzazione di tutte quelle opere che le Amministrazioni devono realizzare per dotare il territorio dei servizi ed infrastrutture essenziali per la vita civile e sociale (strade, fognature, parchi, scuole, ecc.), procediamo con l'analizzare i diversi procedimenti edilizi in relazione al tipo di intervento che si intende porre in essere.

La Denuncia di Inizio Attività

Un innovativo procedimento introdotto con la L.662/96 e più tardi ampliato con la Legge 443/2001, che ha introdotto la cd. Superdia, è quello appunto della **Denuncia di Inizio Attività,** ossia un particolare procedimento autorizzatorio nel quale il tecnico progettista si "sostituisce all'amministrazione pubblica" asseverando la conformità delle opere da realizzare alla disciplina edilizia ed urbanistica locale ed alle norme nazionali e regionali in materia. Tale asseverazione rende il tecnico progettista responsabile penalmente delle dichiarazioni assunte e quindi risulta importante l'utilizzo di questo strumento con la giusta consapevolezza, essendo possibile, tra l'altro, ricorrevi per realizzare diversi interventi edilizi.

In particolare si può utilizzare la Denuncia di Inizio Attività per i seguenti casi:

a) interventi edilizi minori: si tratta di interventi di lieve entità introdotti con la L. 662/96 come ad esempio:

- Manutenzione straordinaria (art. 3, lett. b) del D.P.R. n. 380/01)
- Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- Aree destinate ad attività sportive senza la creazione di volumetria;
- Opere interne a singole unità immobiliari, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- Impianti tecnologici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione installazione di impianti tecnologici;
- Opere ed interventi previsti dall'art. 9, comma 1, della L.122/89, in deroga allo strumento urbanistico, con definizione del vincolo di pertinenzialità previsto dal citato disposto di legge;
- Varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni stabilite dal permesso di costruire (art. 22, comma 2 del D.P.R. n. 380/01);

In certi casi alcuni Regolamenti Comunali consentono il ricorso alla D.I.A. anche per:

- I movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico che non presentino una variazione di quota del terreno originario superiore a cm. 50;
- Tinteggiatura del fabbricato;
- Installazione di cartelli, insegne, segnali di territorio privati, purché conformi alle disposizioni del Regolamento Comunale o del Codice della Strada;
- Realizzazione di alcuni piccoli manufatti accessori alle residenze come pergolati, gazebo o piccoli manufatti di arredo giardino che presentino particolari caratteristiche e che contrariamente a quanto "venduto" da alcune case produttrici sono sempre soggetti al rilascio di un'autorizzazione edilizia. La precarietà e la facile amovibilità di detti manufatti non bastano infatti da soli a rendere dette costruzioni escluse dall'obbligo di ottenere un titolo abilitativo per la loro installazione.

b) la manutenzione straordinaria e cioè quegli interventi concernenti la realizzazione di opere per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici o per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici. Per poter essere qualificati come manutenzione straordinaria gli interventi non devono tuttavia alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o comportare modifiche alle destinazioni d'uso e devono ad esempio riguardare edifici esistenti e completati; non è infatti ammesso realizzare opere di manutenzione straordinaria

su un edificio ancora da completare (Tar Valle d'Aosta 24/1/95 n. 3). Non rientrano, ad esempio, per giurisprudenza tra gli interventi di manutenzione straordinaria: la sostituzione di una copertura a lastrico solare con un tetto a falde, l'apertura di balconi su un prospetto dell'edificio o la ricostruzione di un tetto di un fabbricato ad altezza superiore del preesistente, incidendo tali interventi sulla consistenza dell'edificio.

c) il Restauro e Risanamento conservativo (art.3, lett. e) del D.P.R. n. 380/01) cioè gli interventi mirati a conservare l'organismo mediante un "insieme sistematico di opere".

È necessario garantire il rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, cosicché la destinazione d'uso. Non vi devono essere inoltre modificazioni dell'identità, della fisionomia, della struttura dell'edificio, ne dei volumi e delle superfici delle singole unità (Tar Emilia Romagna, sez. Il 2.11/99 n. 540).

d) le Ristrutturazione edilizie, cioè tutti quegli interventi che comportano una trasformazione dell'organismo edilizio anche in tutto o in parte diverso dal precedente, compreso gli interventi di demolizione e ricostruzione con stessa volumetria e sagoma di quello preesistente (art. 3, lett. d) del D.P.R. n. 380/01). Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Più in generale in giurisprudenza si afferma che la ristrutturazione edilizia si differenzia dalla manutenzione straordinaria e dal restauro in quanto interviene a variare l'ordine in cui sono disposte le diverse parti che compongono la costruzione, mente le prime riguardano invece le strutture interne dell'edificio.

Particolare attenzione bisogna tuttavia fare sul termine di "fedele ricostruzione" nel caso di ricorso alla demolizione con successiva ricostruzione con medesima volumetria e sagoma, che deve intendersi come riproduzione delle caratteristiche fondamentali dell'edificio preesistente. In tale senso è interessante la lettura della Circolare del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti n. 4174 del 7 agosto 2003.

Da definizione di ristrutturazione data dall'art. 3 sopra menzionato è tuttavia da distinguere la ristrutturazione edilizia definita dall'art. 10, comma 1, lett. e) del D.P.R. n. 380/01, soggetta invece a Permesso di Costruire e che solo per scelta del richiedente (in alternativa al Permesso di Costruire) può essere soggetta a D.I.A. e comportante: aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. In questo caso però le sanzioni previste per la realizzazione di illeciti edilizi sono comunque le medesime previste per il Permesso di Costruire e non già alla Denuncia di Inizio Attività.

e) Alle medesime condizioni e cioè in alternativa al PdC possono essere realizzati con Denuncia di Inizio Attività gli **Interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica,** qualora disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali avente valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni piano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive (art. 22 comma 3 del D.P.R. 380/01).

Il procedimento amministrativo della DIA prevede che la stessa sia presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, e mantiene la sua efficacia per tre anni dalla sua presentazione, entro il quale deve essere presentata la dichiarazione di fine lavori. La DIA al momento della presentazione in Comune deve essere corredata da tutta la documentazione necessaria per la realizzazione dell'intervento edilizio (progetto architettonico, impiantistico, strutturale, versamento degli oneri, ecc.) essendo di per sé la medesima già "operativa" alla scadenza del trentesimo giorno, in forza dell'asseverazione del tecnico progettista e proprio per questo la norma non prevede la sospensione della DIA. Si fa presente infatti che il responsabile dell'Ufficio Tecnico che riscontri cause di non correttezza della Denuncia prodotta deve notificare all'interessato l'ordine di non effettuare i lavori e informare l'autorità giudiziaria ed il consiglio di appartenenza per le false dichiarazioni prodotte. Ora la realtà collaborativa di alcuni uffici tecnici comunali utilizza ancora la sospensione del procedimento, per la richiesta di integrazione documentale o a modifica integrazione dei documenti mancanti, ma ciò non toglie che l'istituto della Denuncia di Inizio Attività presume l'utilizzo di questo strumento di semplificazione procedimentale con responsabilità dal parte dei tecnici progettisti.

Il Permesso di Costruire

Sono invece soggetti al rilascio di un permesso di costruire tutti quegli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle precedenti categorie o in quelle successivamente descritte ad intervento libero. Sono comunque soggetti al rilascio di un permesso di costruire gli interventi di:

a) nuova costruzione (art. 3, lett. e) del D.P.R. n. 380/01) ed in particolare:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavorò, oppure come depositi, magazzini e simili, e cherion siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la

realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

b) Ristrutturazione urbanistica (art. 3, lett. f) del D.P.R. n. 380/01) quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

c) Ristrutturazione edilizia come definita dell'art. 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. n. 380/01;

d) Opere di completamento dei lavori non ultimati di cui al permesso di costruire (art.15, comma 3, del D.P.R. n. 380/01);

e) Varianti al permesso di costruire o alla Denuncia di Inizio Attività diverse da quelle di cui all'art. 22,comma 2 del D.P.R. n. 380/01 ;

f) Sanatorie edilizie per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso (art.36 del D.P.R. n.380/01) o in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività (art. 37 D.P.R. n. 380/01) e conformi alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della richiesta di sanatoria che a quella in vigore al momento della realizzazione dell'illecito.

Il rilascio di questo tipo di sanatoria edilizia prevede il versamento di un'oblazione pari al doppio del contributo di costruzione o in caso di gratuità pari al contributo stesso.

Da queste tipologie di sanatorie (soggette appunto a PdC) sono da distinguersi le "sanatorie" per gli interventi edilizi minori soggetti come anzidetto a DIA, qualora presentata spontaneamente ed in corso di esecuzione, per soli i quali può essere quindi presentata una Denuncia di Inizio Attività Tardiva. In questo caso la sanzione prevista è di €516,00

g) Demolizioni di manufatti di qualsiasi genere; Come previsto infine per la Denuncia di Inizio Attività anche per alcuni interventi soggetti a D.I.A. può essere richiesto il rilascio di un Permesso di Costruire (art. 22 comma 7) per i seguenti interventi:

- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e Risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia (art.3, lettera d) del D.P.R. n. 380/01 - diversa cioè da quella di cui all'arti 0).

Il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire è dettato dall'art. 20 del D.P.R. 380/01 (di semplice lettura e che pertanto si omette di riportare), che in sostanza riproduce quanto già precedentemente previsto dal D.L. 398/93, salvo alcune importanti innovazioni:

- sostituzione del parere dell'Asl con un'autodichia-razione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie. Tale dichiarazione non può essere resa per gli interventi di edilizia non residenziale e quelli per cui occorrono particolari valutazioni (es. deroghe, ecc.).
- la comunicazione del Responsabile del Procedimento entro 10 giorni dalla presentazione dell'istanza;

Tale figura di particolare importanza deve seguire il corretto svolgersi del procedimento per il rilascio del permesso ed il rispetto dei tempi previsti dalla normativa e nel caso in cui ritenga che il rilascio del permesso possa avvenire con modifiche di "modesta entità" al progetto presentato, deve comunicare all'interessato la sospensione del procedimento per consentire la presentazione delle opportune correzioni e/o integrazioni;

Interventi liberi

Non sono soggette alla presentazione di permessi di costruire o D.I.A. e possono pertanto essere eseguiti senza titolo abilitativo i seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria ai sensi della lettera a) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, e in genere contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso.

Tali lavori, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di murature interne ed esterne, coperture, intonaci interni ed esterni, serramenti, pavimenti ed impianti; non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre;

b) interventi [...] volti **all'eliminazione di barriere architettoniche** che **non comportino** la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d) la costruzione di **baracche e attrezzature da cantiere,** da installare dopo l'esposizione del cartello di cantiere e rimuovere alla fine dei lavori prima della richiesta dell'agibilità;

e) le **protezioni stagionali** di precaria costruzione e con uso ben definito nel tempo;

Testa inteso che una procedura particolare è riservata alle seguenti opere, che restando pertanto escluse dalle presenti disposizioni:

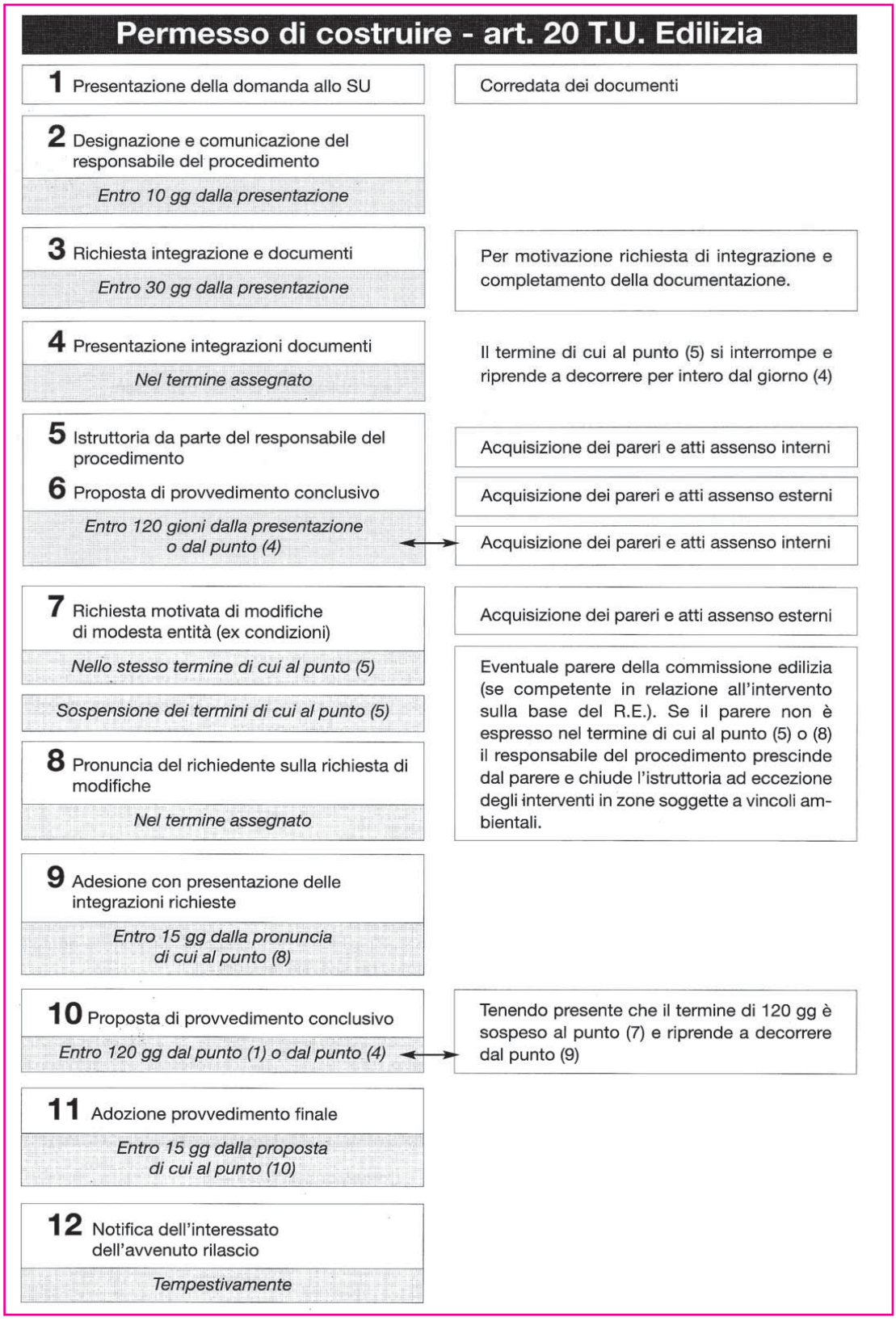
a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554.

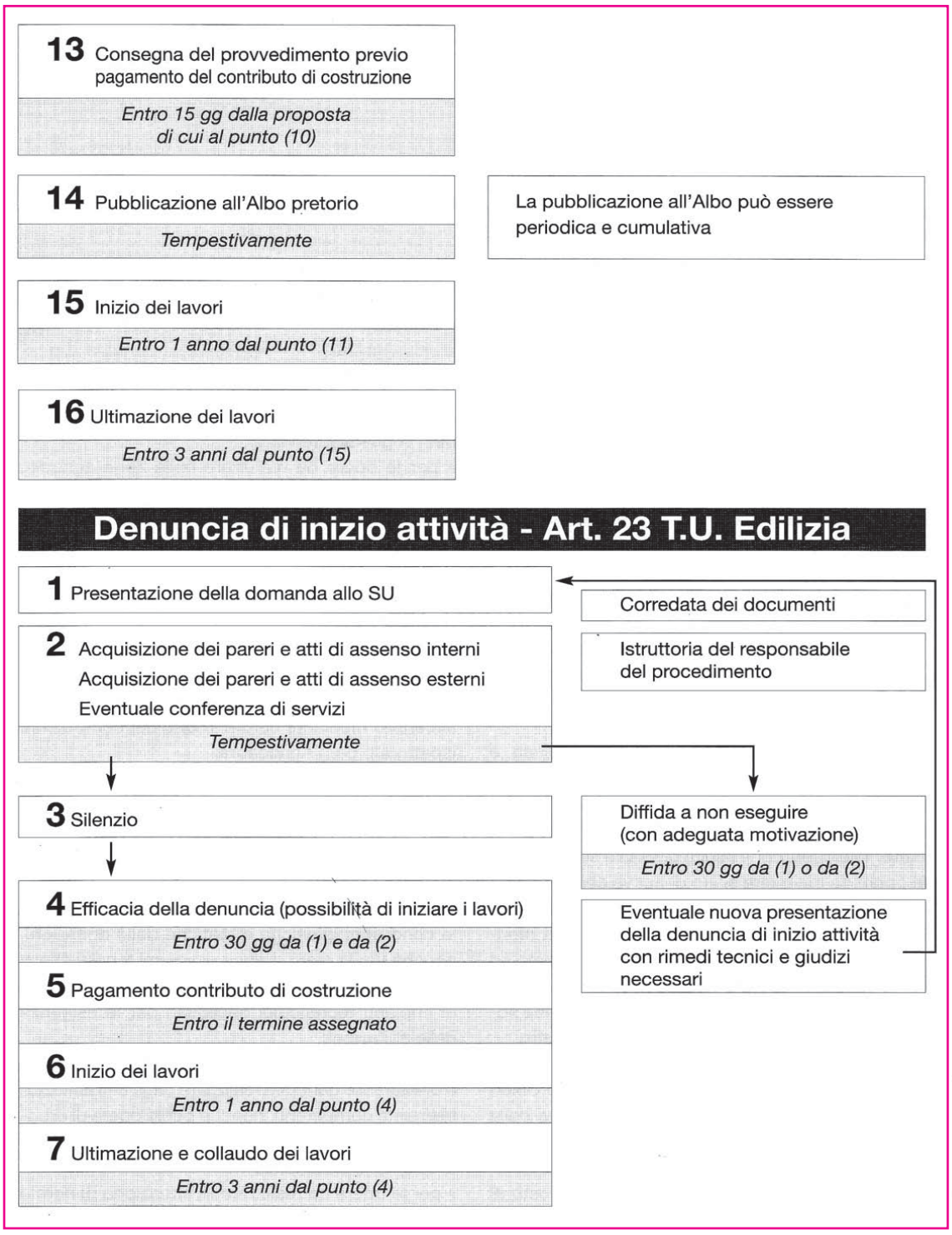
Modalità di presentazione dei progetti

Considerato le varie tipologie di interventi edilizi sopradescritti nonché i relativi procedimenti applicabili, anche al fine di agevolare la lettura e consentire una corretta e chiara valutazione delle istanze da parte degli Uffici tecnici

Comunali, risulta di particolare importanza che i documenti prodotti, ma soprattutto gli elaborati grafici, siano completi. Si propone quindi un elenco sommario dei contenuti essenziali di un elaborato grafico:

- I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni UNI e datati.
- devono comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.
- devono contenere altresì l'indicazione della destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame oltre ad una planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno mi. 200,00 dei limiti del fabbricato.


Permesso di costruire - art. 20 T.U. Edilizia
1 Presentazione della domanda allo SU
Corredata dei documenti
2 Designazione e comunicazione del responsabile del procedimento
Entro 10 gg dalla presentazione
3 Richiesta integrazione e documenti
Entro 30 gg dalla presentazione
Per motivazione richiesta di integrazione e completamento della documentazione.
4 Presentazione integrazioni documenti
Nel termine assegnato
Il termine di cui al punto (5) si interrompe e riprende a decorrere per intero dal giorno (4)
5 Istruttoria da parte del responsabile del procedimento
Acquisizione dei pareri e atti assenso interni
6 Proposta di provvedimento conclusivo
Acquisizione dei pareri e atti assenso esterni
Entro 120 gioni dalla presentazione o dal punto (4)
Acquisizione dei pareri e atti assenso interni
7 Richiesta motivata di modifiche di modesta entità (ex condizioni)
Acquisizione dei pareri e atti assenso esterni
Nello stesso termine di cui al punto (5)
Sospensione dei termini di cui al punto (5)
Eventuale parere della commissione edilizia (se competente in relazione all'intervento sulla base del R.E.). Se il parere non è espresso nel termine di cui al punto (5) o (8) il responsabile del procedimento prescinde dal parere e chiude l'istruttoria ad eccezione degli interventi in zone soggette a vincoli ambientali.
8 Pronuncia del richiedente sulla richiesta di modifiche
Nel termine assegnato
9 Adesione con presentazione delle integrazioni richieste
Entro 15 gg dalla pronuncia di cui al punto (8)
10 Proposta di provvedimento conclusivo
Entro 120 gg dal punto (1) o dal punto (4)
Tenendo presente che il termine di 120 gg è sospeso al punto (7) e riprende a decorrere dal punto (9)
11 Adozione provvedimento finale
Entro 15 gg dalla proposta di cui al punto (10)
12 Notifica dell'interessato dell'avvenuto rilascio
Tempestivamente


13 Consegna del provvedimento previo pagamento del contributo di costruzione
Entro 15 gg dalla proposta di cui al punto (10)
14 Pubblicazione all'Albo pretorio
Tempestivamente
La pubblicazione all'Albo può essere periodica e cumulativa
15 Inizio dei lavori
Entro 1 anno dal punto (11)
16 Ultimazione dei lavori
Entro 3 anni dal punto (15)
Denuncia di inizio attività - Art. 23 T.U. Edilizia
1 Presentazione della domanda allo SU
Corredata dei documenti
2 Acquisizione dei pareri e atti di assenso interni
Acquisizione dei pareri e atti di assenso esterni
Eventuale conferenza di servizi
Tempestivamente
Istruttoria del responsabile del procedimento
3 Silenzio
Diffida a non eseguire (con adeguata motivazione)
Entro 30 gg da (1) o da (2)
4 Efficacia della denuncia (possibilità di iniziare i lavori)
Entro 30 gg da (1) e da (2)
Eventuale nuova presentazione della denuncia di inizio attività con rimedi tecnici e giudizi necessari
5 Pagamento contributo di costruzione
Entro il termine assegnato
6 Inizio dei lavori
Entro 1 anno dal punto (4)
7 Ultimazione e collaudo dei lavori
Entro 3 anni dal punto (4)

- planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto;
- le indicazioni quotate della piano-volumetrica di progetto;
- planimetria, in scala 1:200 o 1:500, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonabili e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione.
- tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100,
- quotate e recanti la precisa indicazione della superficie netta della superficie finestrata apribile e della destinazione d'uso dei locali, inequivocabile e secondo la terminologia tradizionale, con particolare riferimento a capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali debbono essere indicate le attività che possono essere esercitate;

- pianta, in scala 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici e riportanti l'andamento del terreno prima e dopo l'intervento;
- almeno una sezione verticale in corrispondenza delle scale e dei locali quotata in scala 1:100 e riportante l'andamento del terreno prima e dopo l'intervento;
- planimetria del fabbricato, in scala 1:100/1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate con l'indicazione degli eventuali manufatti di chiarificazione e depurazione e meteoriche quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondono, ai sensi delle norme di attuazione, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;

Oneri concessori

Il principio dell'onerosità della concessione edilizia (ora permesso di costruire) è stato introdotto nell'ordinamento con la Legge 28 gennaio 1977 n. 10 il cui articolo 1 stabilisce, tra l'altro, che "ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi...". La norma pone pertanto a carico dei soggetti attuatori degli interventi edilizi l'obbligo di partecipare ai costi sostenuti dalla collettività per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione direttamente o indirettamente indotte dalla realizzazione degli interventi stessi.

I contributi concessori sono riconducibili a due categorie distinte di opere:

a) Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

b) Il contributo sul costo di costruzione

L'elencazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è contenuta nell'art. 4 della L. 847/64 e, per quanto riguarda la realtà del territorio Veneto, nell'allegato h) degli Atti di indirizzo della LR. Veneto n. 11/2004.

La determinazione dei contributi avviene attraverso un procedimento in cui sono parte attiva la Regione e l'Amministrazione Comunale. Alla prima è infatti attribuito il compito di determinare i costi medi regionali delle opere di urbanizzazione (tabelle para-metriche) a cui dovranno ricollegarsi le Amministrazioni per la determinazione dei contributi dovuti per le opere da realizzare sul proprio territorio. Sulla base delle tabelle generali, approvate dal Consiglio Comunale, il competente Ufficio provvedere quindi in relazione al tipo di intervento a determinare gli importi dovuti a titolo di oneri concessori.

Oltre agli oneri concessori, come già accennato, è previsto il versamento del costo di costruzione, ovvero di un importo determinato su base percentuale del costo dell'intervento oggetto dell'istanza di parte. Tale operazione risulta diversa a seconda che le opere da realizzare siano di nuova costruzione o di recupero di edifici esistenti. Nel primo caso, infatti, il dato percentuale viene applicato con riferimento ad un calcolo tabellare, che fa riferimento ad un valore convenzionale determinato dalla Regione, nel secondo caso invece ai costi effettivamente sostenuti per la realizzazione del singolo progetto.

La Legge 10/77 e successivamente il Testo Unico dell'Edilizia contengono una diversificazione della disciplina dei contributi concessori in relazione alla diversa tipologia di intervento ed in particolare:

- Residenziale: oneri di urbanizzazione + costo di costruzione;

- Agricolo, Industriale, Artigianale: oneri di urbanizzazione + smaltimento rifiuti e sist. ambientale;

- Turistico, Commerciale, Direzionale: oneri di urbanizzazione + costo di costruzione;

Al generale principio dell'onerosità della concessione edilizia sono previste tuttavia alcune eccezioni riguardanti da un lato l'obbligo del pagamento del contributo e dall'altro la misura dello stesso. Tali eccezioni sono disciplinate dall'art. 9 della L.10/77, successivamente richiamato dall'art. 7 del DPR 380/01.

A titolo esemplificativi il contributo non è dovuto per i seguenti interventi:

- per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purché siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del reddito globale dal lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 della Legge 9/5/1975 n° 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato per l'Agricoltura;
- per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici uni-familiari;
- per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Si ritiene opportuno infine riportare per estratto il parere espresso dal Consiglio di Stato (Commissione Speciale 1/81) contenuto nella Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 1669 del 30/07/81: " ... il contributo richiesto per il rilascio della concessione edilizia trova la sua giustificazione nel concreto esercizio della facoltà di edificare ed a questa è strettamente connesso. Ove pertanto tale attività non venga svolta, il contributo, ove già versato deve essere restituito, ed in caso di rinnovo della concessione non utilizzata non può essere richiesto una seconda volta".

Beni Ambientali o Monumentali

Sono i vincoli diretti a riconoscere ad un determinato bene un interesse di bellezza paesaggistico-ambientale o storico, artistico, monumentale, i cui interventi sono disciplinati dal Codice dei Beni Culturali di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n.42.

Il principio generale stabilito dal codice è che qualsiasi intervento edilizio da realizzare su detti beni è subordinato ad un'autorizzazione da parte della Soprintendenza, che viene rilasciata sulla base di uno specifico progetto.

Tale autorizzazione segue uno diverso iter procedurale a seconda che l'intervento riguardi una bellezza ambientale (art. 146 del Codice) o un bene monumentale (art. 22 del Codice).

Nel primo caso il vincolo può derivare da una determinata area, che sulla base di un Decreto Ministeriale è stata riconosciuta di "particolare rilevanza paesaggistica", magari per particolari condizioni ambientali o storiche avvenute nel corso della storia, oppure il vincolo può essere imposto a protezione di determinati beni, come quello previsto dall'art. 1 della L 431/85, che prevede: "fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'art. 156, sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo per il loro interesse paesaggistico: … c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;".

Il procedimento necessario per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per questa tipologia di vincolo è disciplinato oggigiorno da due diversi iter procedimentali e definiti:

- dall'art. 151 del Codice definisce le principali caratteristiche della disciplina previgente;
- dall'art. 159 del Codice definisce invece le modalità di rilascio dell'autorizzazione secondo la disciplina transitoria, attualmente in vigore nella nostra Regione;

Le principali fasi del procedimento di autorizzazione transitorio (in vigore sino al 31/12/2008 **ma il cui termine** è **stato recentemente prorogato sino al 30/06/2009) si possono riassumere in:**

- L'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione (Il Comune in virtù di una Legge delega del 1994) dà immediata comunicazione alla soprintendenza delle autorizzazioni rilasciate, trasmettendo la documentazione prodotta dall'interessato, nonché le risultanze degH accertamenti eventualmente esperiti.
- L'autorizzazione è rifasciata o negata entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla relativa richiesta e costituisce comunque atto autonomo e presupposto della concessione edilizia o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio.

I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.

- La soprintendenza, se ritiene l'autorizzazione non conforme alle prescrizioni di tutela del paesaggio, dettate ai sensi del presente titolo, può annullarla, con provvedimento motivato, entro i sessanta giorni successivi alla ricezione della relativa, completa documentazione.

Particolare riguardo bisogna prestare alla realizzazione di opere edilizie prima di aver ottenuto la relativa autorizzazione ambientale, in quanto la stessa **non può essere richiesta in sanatoria.** L'art.181 del Codice enuncia infatti sanzioni penali per chiunque, senza la prescritta autorizzazione o in difformità di essa, esegue lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici....

È comunque concessa la facoltà di richiedere un'autorizzazione in sanatoria" per alcune opere, ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 167, **qualora l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica** per:

- i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- i lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380(1)

In questo caso il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui sopra presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo (Comune) ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi, che si pronuncia entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine peren7 torio di novanta giorni. La pratica di richiesta del nulla osta ambientale deve essere necessariamente correlata da una specifica Relazione Paesaggistica che deve descrivere le modalità di attuazione degli interventi, gli ambiti e le modalità di tutela del territorio, gli effetti sul paesaggio o sull'opera e le eventuali opere di mitigazione dell'impatto ambientale. Anche per quanto attiene la modifica o la realizzazione di interventi da realizzare su beni definiti di carattere storico-artistico è necessario, come anzidetto, ottenere preventivamente la relativa autorizzazione da parte della Soprintendenza. In questo caso l'istanza deve essere inoltrata direttamente all'organo Regionale che deve pronunciarsi entro il termine di 120 giorni dalla ricezione della domanda, salvo sospensioni o integrazioni di carattere istruttorio (art. 22 del Codice). Nel caso di interventi soggetti a DIA detta autorizzazione deve essere preventivamente richiesta ed allegata alla denuncia di inizio attività contestualmente alla sua presentazione in Comune. Unica deroga al criterio generale della previa autorizzazione è rappresentato da quegli interventi che si rendono necessari invia d'urgenza per evitare danni imminenti al bene oggetto di tutela: in tal caso l'autorizzazione della soprintendenza giunge successivamente ma l'avvio dell'intervento deve essere tempestivamente e preventivamente comunicato.

Al fine di verificare quali immobili siano assoggettati al vincolo monumentale, la Soprintendenza ha recentemente messo a disposizione gli elenchi degli immobili vincolati ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 42/04 che sono consultabili alla sezione *Archivio del patrimonio Immobiliare* del sito: *www.sbap-vr.beniculturali.index.php?it/1/home-page.*

«Il geometra veronese»

L'INDENNITÀ DI ESPROPRIO PER LE AREE NON EDIFICABILI TRA VALORE AGRICOLO E VALORE DI MERCATO

(dopo le sentenze della Corte cost. n. 348 e n. 349/2007)*

di Stanislao De Santis

1. La sentenza che si annota merita di essere segnalata non tanto per avere riaffermato principi fino ad oggi consolidati in ordine alle condizioni richieste per la valutazione, agli effetti della determinazione dell'indennità, di un'area da espropriare come edificabile, quanto per gli espliciti riferimenti alle sentenze della Corte cost. richiamate in epigrafe (1) ed alla normativa, sopravvenuta nel corso del giudizio di legittimità, di cui all'art. 2, commi 89 e 90, della 1. 24 dicembre 2007 n. 244 (legge finanziaria 2008), espressamente diretta a colmare il vuoto, in verità più apparente che reale, creatosi per effetto delle indicate decisioni della Consulta (2); il giudizio di merito aveva, infatti, ad oggetto la quantificazione del risarcimento dei danni subiti dal privato per effetto della perdita, in seguito ad occupazione acquisitiva, del diritto di proprietà di un terreno destinato dallo strumento urbanistico a verde pubblico attrezzato e di fatto utilizzato dal Comune per la realizzazione di una scuola materna.

La sentenza offre dunque l'opportunità per una riflessione, alla luce delle suindicate pronunce del Giudice delle leggi, sulla compatibilità con i principi dalle stesse enunciati dei vigenti criteri, giurisprudenziali e legali, in tema di commisurazione dell'indennità di esproprio e di quantificazione del risarcimento dei danni, nell'ipotesi in cui la vicenda ablatoria riguardi aree diverse da quelle strido iure edificabili aree, fino ad oggi unitariamente considerate, sotto il profilo indennitario-risarcitorio, quali aree agricole, ivi comprese quelle non destinate all'effettivo esercizio dell'agricoltura.

2. Le sopra ricordate decisioni della Consulta, sulla cui natura e sui cui effetti rispetto ai rapporti pendenti non appare in questa sede opportuno soffermarsi (3), hanno infatti sancito l'illegittimità costituzionale, sotto il profilo della difformità rispetto al principio del valore di mercato, dei criteri introdotti con le disposizioni di cui agli articoli 5-bis, comma 7-bis, e 5-bis, commi 1 e 2, del d.l. 11 luglio 1992 n. 333, convertilo, con modificazioni, nella 1. 8 agosto 1992 n. 359, nonché, in via consequenziale, dell'art. 37, commi 1 e 2, d.p.r. 8 giugno 2001 n. 327, con riferimento alle aree legalmente edificabili. ma non hanno, invece, affrontato (esulando la relativa questione dai limiti del giudizio della Corte, quali segnati dalle rispettive ordinanze di rimessione) la diversa e finora sottovaluta questione, su cui si registra una risalente sentenza di rigetto della Corte cost. (4), relativa al se il medesimo criterio del valore di mercato non debba ormai applicarsi anche nel caso di espropriazione, ovvero di occupazione illegittima, di aree non edificabili, categoria comprendente (come già accennato) non soltanto le aree strettamente agricole sotto il profilo della destinazione d'uso, ma altresì quelle che, pur non essendo legalmente edificabili, sono di fatto soggette ad una utilizzazione diversa, e sovente anche più remunerativa, di quella meramente agricola.

3. Prima di rispondere al suddetto quesito, è opportuno ricostruire il quadro della vigente disciplina anteriormente alle ripetute declaratorie di incostituzionalità, tenendo conto che, ai sensi della disposizione intertemporale di cui all'art. 57, comma 1, del t.u. espropriazioni, le disposizioni dello stesso «non si applicano ai progetti per i quali, alla data di entrata in vigore dello stesso decreto, sia intervenuta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza. In tal caso continuano ad applicarsi tutte le normative vigenti a tale data».

Orbene, come ricordato dalla sentenza in commento, nel caso di espropriazione e/o di occupazione illegittima di un suolo agricolo, ovvero da considerare inedificabile in base alla destinazione del p.r.g., soggetta al regime anteriore all'applicabilità del t.u. espropriazione, «l'indennità di espropriazione (o comunque il parametro cui commisurare il risarcimento del danno a fronte dell'occupazione appropriativi) va determinata ricorrendo ai criteri di cui alla 1. 22 ottobre 1971 n. 865, Tit. II (Cass., Sez. I, 16 maggio 1998 n. 4921, conformi: n. 2856 del 1996 n. 11037 del 1996 n. 5111 del 1997 n. 259 del 1998). Ed ancora, in tema di determinazione dell'indennità d'espropriazione, con riguardo ad un'area compresa in zona urbanistica destinata «a verde sportivo», di cui va ritenuta l'inedificabilità in forza di un vincolo a carat-

---

* Il presente lavoro intende costituire il contributo di chi scrive in occasione del cinquantenario di questa Rivista, nel ricordo, risalente agli anni ormai lontani dell'Università, del suo insigne Fondatore, oltre che un attestato di stima ed amicizia verso la attuale infaticabile continuatrice della Sua opera.

(1) In questa Rivista 2007, 1199 e 1220, e, con ampi commenti, su tutte le principali riviste, per cui sia consentito omettere ulteriori citazioni.

(2) Tra i primi commenti alla nuova normativa, cfr. G. Virga, I nuovi criteri per la determinazione dell'indennità di esproprio previsti dalla legge finanziaria 2008, in Lexitalia .it, n. 12/2007; Barila, La riforma dell'indennità di espropriazione per le aree edificabili nella Finanziaria 2008, in Urb. app., 2008, 401; F. Caringella - G. De Marzo - D.M. Traina, Il nuovo volto dell'espropriazione per pubblica utilità, Roma 2008; Favaretto, Funzione sociale, interventi di riforma economico-sociale e indennizzo nelle espropriazioni, in Esproprionline. maggio-giugno 2008, 53.

(3) Il problema dell'efficacia temporale delle sentenze della Corte cost. è esaminato da M. Salvago, La dimensione temporale delle sentenze n. 348 e 349 del 2007 della Corte costituzionale e nella successiva giurisprudenza di legittimità, in Giusi, civ., 2008, 1, 1376; sull'applicabilità della nuova normativa anche ai giudizi pendenti, cfr. Cass., 11 luglio 2008 n. 19221, in, www.lexitalia.it, n. 7-8/2008 e Cass.. 13 agosto 2008 n. 19221, ivi, n. 9/2008; meno recentemente v. altresi' M. D'Amico, Giudizio sulle leggi ed efficacia temporale delle decisioni di incostituzionalità, Milano, 1993.

(4) Corte cost., 23 luglio 1997 n. 261. in Giusi, civ., 1997, 1, 2661, e in Uro. e app., 1997, 1095. con nota di F. Carinoella, Bocciata la via costituzionale al tertium genus delle aree edificabili.

tere conformativo, disposto nel quadro della ripartizione del territorio comunale in base a criteri generali e astratti, vale l'equiparazione, stabilita dalla I. n. 359 del 1992, art. 5-bis, comma 4, ai terreni agricoli.

Entrato a regime il t.u., per l'indennità di espropriazione delle aree agricole si applica il criterio del valore agricolo «tenendo conto delle colture effettivamente praticate sui fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola» (art. 40, comma 1), prescindendo quindi da un eventuale maggior valore reale, mentre « se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati » (art. 40, comma 2), laddove per le aree edificatorie si applica(va) il medesimo criterio di cui all'art. 5-bis, colpito, in via consequenziale, dalla declaratoria di incostituzionalità.

Una eccezione a siffatti criteri è poi dettata, in forza dell'art. 36 del ripetuto t.u., relativamente alle opere private di pubblica utilità, per le quali l'indennità è commisurata al valore venale.

Del problema qui sollevato non ha peraltro ritenuto di farsi carico neppure il legislatore ordinario, il quale nel dettare una prima, frettolosa, disciplina degli effetti scaturenti dal complesso dictum della Corte costituzionale, si è limitato a prevedere, per quanto qui interessa, che « l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale l'indennità è ridotta del 25 per cento» [art. 2, comma 89, lettera a), 1. 24 dicembre 2007 n. 244], nulla disponendo per i terreni agricoli.

Per effetto delle modifiche introdotte al t.u. espropriazioni dalle sopra citate disposizioni della legge finanziaria 2008, la situazione è dunque riassuntivamente la seguente:

per le aree edificabili, si applica il criterio del valore di mercato integrale, con riduzione del 25% qualora si tratti di interventi di riforma economico-sociale;

per le aree agricole e per quelle non legalmente edificabili, continua ad applicarsi il pregresso criterio del valore agricolo, anche quando (in dipendenza delle circostanze alle quali in seguito si accennerà) quello reale dovesse risultare sensibilmente diverso;

il criterio del valore venale torna, invece, ad essere pienamente applicabile «nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata» (come, del resto, era ritenuto dalla giurisprudenza precedente all'entrata in vigore del t.u.), il che accentua la disparità del deteriore trattamento riservato alle (sole) aree costituenti l'oggetto specifico delle presenti osservazioni.

4. Ciò posto, occorre esaminare se, alla luce delle più volte ricordate sentenze della Corte costituzionale, tale assetto possa tuttora ritenersi corretto e, soprattutto, conforme al fondamentale criterio di eguaglianza, a sua volta estrinsecantesi nel canone di ragionevolezza (5), su cui è imperniato il vigente ordinamento costituzionale.

Ora, il comune denominatore delle decisioni della Corte, pur con le cautele, le perplessità e forse gli imbarazzi che caratterizzano soprattutto la sentenza in tema di indennità di espropriazione (in cui la Corte, oltrepassando probabilmente i limiti del proprio mandato istituzionale, si adopera per suggerire al legislatore, muovendo dalla «relatività dei valori» da cui sarebbe tuttora contraddistinta, alla stregua della giurisprudenza della medesima Corte, la regolamentazione dell'indennità di esproprio, che il criterio del valore di mercato integrale ben potrebbe subire significative deroghe «in rapporto alla qualità dei fini pubblici perseguiti »), è sicuramente quello per cui il ristoro della subita ablazione — vuoi nella forma del risarcimento, vuoi nella forma dell'indennità — debba necessariamente riflettere, per non incorrere nella violazione del diritto dell'uomo al «rispetto dei propri beni», il predetto valore.

Se si conviene con tale premessa, ne deriva in via del tutto pacifica:

che il suddetto valore debba in ogni caso e, quindi, indipendentemente dalla natura del bene ablato, costituire l'esclusivo parametro di commisurazione del ristoro dovuto dalla p.a., dovendo per ciò solo escludersi che la scelta del parametro medesimo possa appunto dipendere dalla natura del bene;

che eventuali deroghe alla integralità dell'indennizzo siano destinate a costituire, rispetto alla predetta regola, una rigorosa eccezione, ammissibile in quanto prevista in via generale dalla legge per determinate categorie di opere e non anche da meri atti amministrativi, assunti dalle amministrazioni espropriantì in ragione di contingenti esigenze finanziarie.

5. Sulla base di tali considerazioni, sembra allora evidente che il vigente criterio indennitario per le aree non edificabili (di cui quelle con destinazione agricola costituiscono la maggior parte, anche se non la componente esclusiva, dovendo nella medesima categoria essere incluse le aree non legalmente edificabili, ma non agricole per effettiva destinazione) non possa ritenersi ulteriormente conforme ai sopra indicati principi e che, qualora lo stesso venisse sottoposto ad un nuovo scrutinio di costituzionalità riferito all'art. 117 Cost. (6) non dovrebbe andare incontro ad un esito diverso da quello precedentemente sancito per le aree edificabili; militano in tal senso molteplici ragioni, tra cui, in primo luogo, l'esigenza di abbandonare l'opzione (per così dire culturale), alla luce della quale, fin dagli anni '70, le aree agricole erano state considerate, sotto il profilo dell'intrinseco pregio, un minus rispetto alle aree edificabili, il cui indennizzo sarebbe stato quindi sufficiente rapportare ad un criterio, meramente convenzionale ed astratto, quale quello costituito dal valore agricolo medio, applicabile indipendentemente

(5) Cfr. i contributi raccolti nel volume Il principio di ragionevolezza nella giurisprudenza della Corte costituzionale - Riferimenti comparatistici (Atti del seminario svoltosi in Roma - Palazzo della Consulta nei giorni 13 e 4 ottobre 1992), Milano; 1994, più recentemente v. A. Celotto, sub art. 3, comma 1, Cost., in R. Bifulco; A. Celotto; M. Olivetti, Commentario alla Costituzione, Milano, 2006, I, 80 ss.

(6) Sulla doverosità, alla luce della giurisprudenza della Corte europea dei diritti dell'uomo, di adeguare anche l'indennità di espropriazione dei suoli non edificabili alla « regola che solo un indennizzo pari al valore del bene può essere ragionevolmente rapportato al sacrificio imposto », cfr. S. Santiago, Sui limiti del criterio riduttivo dell'indennità di espropriazione per le opere private, osservazione a Cass., 20 settembre 2006 n. 2411, in Giust civ., 2007, 1, 2456.

delle specifiche caratteristiche della singola area e dalla sua concreta appetibilità sul mercato.

Una più attenta riflessione mostra, infatti, che il pregio delle aree agricole non è qualitativamente inferiore a quello delle aree edificabili, dovendo alle stesse riconoscersi una attitudine ulteriore, al di là delle potenzialità strettamente produttive, in termini di preservazione dei valori paesistici ed ambientali, che se da una parte ne impone la più scrupolosa tutela, dall'altra implica la necessità di procedere ad una puntuale determinazione del valore, qualora le stesse vengano colpite da esproprio; la quale esigenza non può certo ritenersi soddisfatta mediante il calcolo tabellare finora utilizzato, sul rilievo che, pur essendo il territorio suddiviso in regioni agrarie e pur essendo le singole culture ripartite per classi, il valore tabellare, siccome necessariamente astratto, risulta di frequente lontano da quello effettivo; è poi noto come, nell'ambito anche della medesima regione agraria, i prezzi dei singoli terreni possano variare di molto tra loro in relazione alle specifiche caratteristiche degli stessi, alle precocità delle culture, alla raggiungibilità mediante le vie di comunicazione, alla vicinanza o meno ai centri urbani, ecc.; tanto basta a connotare di sostanziale arbitrarietà i valori delle tabelle in esame, da cui il giudice — secondo il fin qui vigente orientamento — non potrebbe giammai discostarsi, anche quando disponesse di elementi per ritenere una diversa valutazione del fondo maggiormente conforme ai prezzi di mercato (7).

6. Peraltro, anche prescindendo da tali, non facilmente superabili, osservazioni dettate dalla comune esperienza, la diversificazione del criterio indennitario attualmente vigente appare ormai irrazionale ed ingiustificata anche sotto il profilo strettamente giuridico, alla stregua del principio, riaffermato dalla Corte costituzionale nella sentenza sull'indennità di espropriazione, per cui «il legislatore non ha il dovere di commisurare integralmente l'indennità di espropriazione al valore di mercato del bene ablato», dovendosi in ogni caso tener conto della «funzione sociale» del diritto di proprietà e, quindi, dell'ammissibilità, in via di principio, di un sacrificio dello stesso diritto, quando «livelli troppo elevati di spesa per l'espropriazione» siano suscettibili di «pregiudicare la tutela effettiva di diritti fondamentali previsti dalla costituzione» e, quindi, essere «di freno eccessivo alle realizzazione delle infrastrutture necessarie per un più efficiente esercizio dell'iniziativa economica privata »; il tutto, nel contesto di quella «relatività di valori » (ricordata in precedenza), che sola garantirebbe il giusto bilanciamento tra l'interesse del privato alla pienezza del ristoro e l'interesse pubblico al contenimento della spesa occorrente per realizzare almeno determinate categorie di opere di particolare rilevanza economico-sociale.

Ebbene, pur senza addentrarsi nella verifica dell'esattezza del suddetto principio e nelle difficoltà della sua applicazione pratica, in mancanza di criteri oggettivi per stabilire in quali casi risulti giustificato il maggior sacrificio destinato ad essere sopportato dal privato rispetto alle ipotesi in cui ciò è escluso, è comunque evidente, proprio alla luce del principio per cui «la valutazione dell'adeguatezza dell'indennità deve essere condotta in termini relativi, avuto riguardo al quadro storico-economico e al contesto istituzionale», che se l'indennizzo delle aree agricole in base ai meri valori tabellari poteva considerarsi accettabile fino a quando, per le aree edificabili, era previsto il riduttivo e penalizzante criterio della semisomma del valore di mercato e del reddito domenicale moltiplicato per dieci anni (implicante, con l'ulteriore decurtazione del 40% da operare nella ipotesi di mancata cessione volontaria, la riduzione dell'indennizzo ad una percentuale oscillante nella pratica, tra il 30 ed il 50 per cento del valore di mercato del bene, come testualmente ricordato dalla stessa Corte cost.), lo stesso non potrebbe più ritenersi nel momento in cui la prima categoria è soggetta ad indennizzo sulla base del valore integrale di mercato.

Tale discriminazione sembra, infatti, inevitabilmente destinata a sfociare (come si era già anticipato) nella fondamentale violazione del principio di eguaglianza e in particolare del richiamato canone di ragionevolezza, non essendovi alcuna obiettiva ragione — stante la rilevata insussistenza, di cui si confida di aver dato sufficiente dimostrazione, di alcuna oggettiva disparità di valore (inteso quale intrinseco pregio) tra terreni edificabili e terreni agricoli — affinché ai secondi sia riservato un trattamento deteriore rispetto ai primi, in tal caso incorrendosi nella illegittima diversificazione, sotto il profilo indennitario, di situazioni oggettivamente eguali.

7. Appare, dunque, innegabile come l'attuale disciplina risulti ingiustificatamente sbilanciata a sfavore dei proprietari delle aree agricole, ai quali, in definitiva, l'accettazione dei valori tabellari poteva essere imposta quando i proprietari delle aree edificatorie non avrebbero potuto percepire indennizzi superiori alla sopra ricordata percentuale, mentre non potrebbe ulteriormente esserlo nel caso in cui a questi ultimi venga riconosciuta (fatte salve le eccezioni ancora da determinare) una indennità tale da neutralizzare integralmente gli effetti della subita ablazione.

A ciò deve aggiungersi che mentre il proprietario di un'area edificatoria, una volta indennizzato sulla base del valore venale, non subisce alcun ulteriore pregiudizio per effetto dell'espropriazione (al punto che, per lo stesso, porrebbe essere finanche indifferente subire l'espropriazione piuttosto che collocare il bene sul mercato), l'espropriazione di un'area agricola trae seco una ricaduta negativa sicuramente di più ampia portata, incidendo inevitabilmente sul complessivo assetto produttivo dell'azienda, imponendone molto spesso una riorganizzazione a seguito dell'esecuzione di un'opera pubblica specie se ed. lineare (si pensi ad una autostrada, ad una linea ferroviaria, ovvero ad uno dei tanti metanodotti che, previa corresponsione di irrisorie indennità di asservimento, calcolate, per lo più, a metro lineare, sulla base dei valori tabellari, hanno segmentato interi comprensori, rendendone estremamente difficoltosa, se non anche antieconomica, la coltivazione); non solo, ma come un legislatore provveduto non avrebbe difficoltà a considerare in sede dell'indifferibile riordino della materia, mentre il costo per così dire sociale della localizzazione di una determinata opera pubblica, qualora questa ricada su una ovvero su un'altra

(7) Indirizzo fino a questo momento del tutto pacifico: cfr. ex multis Cass., 13 maggio 2005 n. 10119, in Foro amm.-C.d.S., 2005, 2494; Cass., 16 dicembre 2005 n. 27812, in Mass. giur. it., 2005, 2088.

area edificabile è sempre identico (dovendo la medesima area essere comunque destinata all'edificazione), diversa appare la situazione qualora l'intervento ricada su un'area agricola, atteso che sotto il profilo economico-produttivo i terreni agricoli non sono tra loro fungibili e, quindi, sottrarre all'agricoltura, per la realizzazione di un opera pubblica, un'area piuttosto che un'altra, non è la identica cosa, in termini di diminuzione del prodotto vendibile, di contrazione dell'occupazione locale, di incremento dell'inquinamento da rumore o da altre immissioni nocive (effetti negativi di certo non compensati da quelli positivi, eventualmente indotti dalla realizzazione dell'opera pubblica, e di cui comunque beneficia la collettività nel suo insieme, non il singolo proprietario espropriato).

Valga, infine, considerare — sempre al fine di illustrare l'irrazionalità della sperequazione del trattamento indennitario dei terreni agricoli rispetto alle aree edificabili — che, stante la peculiare conformazione del territorio italiano (prevalentemente montuoso o collinare, specie nelle regioni centro-meridionali), la prevalenza delle opere pubbliche finisce con l'essere localizzata, per la maggiore facilità ed economicità di realizzazione, sulle porzioni di territorio pianeggianti, in quanto tali maggiormente votate all'esercizio dell'agricoltura (determinando la progressiva riduzione delle relative superfici, di cui peraltro è corresponsabile lo sviluppo urbano); ancora una volta non si vede, quindi, anche sotto il profilo dell'obbligo di legge, costituzionalmente previsto (art. 44, comma 1), di aiutare «la piccola e media proprietà » (notoriamente costituente il tessuto connettivo dell'agricoltura italiana), quale sia il fondamento razionale di una commisurazione dell'indennizzo ancorata ad un parametro meramente convenzionale, quale il ed. VAM (valore agricolo medio).

Senza dire, per concludere sul punto (anche se la presente considerazione avrebbe forse dovuto logicamente precedere quelle fin qui svolte), che né le norme della Costituzione, per cui «la proprietà può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi di interesse generale » (art. 42, comma 3), né la previgente disposizione del codice civile, per cui « nessuno può essere privato in tutto o in parte dei beni di sua proprietà se non per causa di pubblico interesse, legalmente dichiarata, e contro il pagamento di una giusta indennità» (art. 834, comma 1), né, infine, l'art. 1 del protocollo addizionale alla Carta europea dei diritti dell'uomo, al quale si è dovuto ricorrere per scardinare il sistema indennitario precedentemente vigente per le aree edificabili, sembrano autorizzare un trattamento deteriore, sotto il profilo dei parametri di determinazione dell'indennità di esproprio, a seconda che si tratti di aree edificatorie ovvero di aree agricole, unicamente rilevando, ai fini della legittimità dell'espropriazione, che l'indennità sia « giusta » (secondo la sobria definizione codicistica), ovvero (secondo la più ridondante qualificazione preferita dalla Corte cost. nella sentenza n. 283 del 1993) che la stessa sia « congrua, seria ed adeguata » e in ogni caso parametrata, sempre secondo la sopra citata sentenza, al «valore del bene in relazione alle sue caratteristiche essenziali, fatte palesi dalla potenziale utilizzazione economica di esso, secondo legge».

8. Due ulteriori notazioni confortano, infine, la tesi qui sostenuta. Nel dichiarare l'illegittimità costituzionale del criterio riduttivo stabilito per il risarcimento del danno da occupazione illegittima, che pure, in precedenza, aveva resistito allo scrutinio di costituzionalità(8), la Corte ha perentoriamente concluso, «alla luce delle conferenti norme costituzionali, principalmente dell'art. 42», che «il giusto equilibrio tra interesse pubblico ed interesse privato non può ritenersi soddisfatto da una disciplina che permette alla pubblica amministrazione di acquisire un bene in difformità dallo schema legale e di conservare l'opera pubblica realizzata, senza che almeno il danno cagionato, corrispondente al valore di mercato del bene, sia integralmente risarcito»; e ciò, evidentemente, a prescindere dalla natura, edificatoria ovvero agricola, del terreno occupato.

Orbene, se così è e, soprattutto, se la norma di riferimento — come affermato dalla medesima Corte — è l'art. 42 Cost., ne discende che una diversa commisurazione del ristoro da riconoscere al privato (equivalente al valore di mercato del bene, nel caso di occupazione illegittima, ragguagliato ai meri valori tabellari nel caso di espropriazione secundum legem) non appare giustificata e ragionevole, atteso che, nell'un caso come nell'altro (alla luce del controverso principio giurisprudenziale per cui la trasformazione irreversibile del bene privato ne determinerebbe l'acquisizione alla mano pubblica) quel che in definitiva si realizza è un trasferimento in favore della p.a. contro la volontà del privato, per il quale, in ultima analisi, rimane indifferente se il trasferimento stesso abbia avuto luogo legittimamente o meno.

Ne deriva, relativamente ai terreni agricoli, una ingiustificata disparità di trattamento a seconda che l'apprensione si verifichi in via di fatto oppure secondo diritto, al punto da sconsigliare persino il proprietario, per non incorrere nella determinazione dell'indennità in base ai valori tabellari, dall'addivenire ad un eventuale accordo bonario, confidando (quanto meno per le occupazioni disciplinate dalla normativa anteriore all'entrata in vigore dell'attuale t.u.) nell'esito patologico del procedimento ablatorio e, quindi, nel risarcimento integrale; il tutto, con buona pace del principio, anch'esso enunciato dalla Carta fondamentale, in tema di buon andamento della pubblica amministrazione e dei criteri di legalità, economicità ed efficienza cui la stessa è soggetta ex art. 1 legge n. 241/1990.

Non solo, ma nel momento in cui, in applicazione della giurisprudenza della Corte europea dei diritti dell'uomo, la Corte cost. ha dovuto necessariamente affermare l'applicabilità del medesimo principio tanto per la determinazione del quantum risarcitorio, quanto per la commisurazione di quello indennitario, è evidente come ogni differenza sostanziale tra i due tipi di corrispettivi sia destinata ad annullarsi, evidenziando quindi — per così dire a contrario — l'irrazionalità della commisurazione della sola indennità di esproprio, limitatamente ai terreni agricoli, ai valori tabellari.

9. Il vigente criterio di commisurazione dell'indennità di esproprio delle aree agricole appare, poi, ancor meno giustificabile sul piano logico alla luce del disposto dell'art. 36 del vigente t.u. espropriazioni, il quale — come ricordato in apertura delle presenti osservazioni — dispone la commisu-

(8) Cfr. Corte cost., 30 aprile 1999 n. 148, in Giust. civ., 1999, 1933, con nota di S. De Santis, Requiem per l'occupazione acquisitiva.

razione al valore venale dell'indennità dovuta nel caso di espropriazione per opere private di pubblica utilità, indipendentemente dalla natura dell'area, con esclusione degli interventi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, convenzionata, agevolata o comunque denominata, nonché delle opere previste dai piani di insediamenti produttivi di iniziativa pubblica; norma, la quale — come sottolineato dell'annotatore della sopra citata Cass. 20 settembre 2006 n. 20421 — «per il suo carattere innovativo «costituisce soltanto, come ha rilevato la sentenza annotata, un ulteriore argomento di conferma "e contrario" dell'applicabilità dei criteri riduttivi introdotti dall'art. 5-bis anche alle opere o interventi privati dichiarati di pubblica utilità».

Orbene, sembra evidente come tale disposizione costituisca un ulteriore indice della complessiva irrazionalità del sistema, non soltanto perché — nell'ambito delle (sole) espropriazioni destinate ad opere private — istituisce un regime più favorevole nei confronti degli interventi di cui si è appena detto (così creando una disparità di trattamento, di dubbia legittimità costituzionale, all'interno delle espropriazioni intraprese da privati), ma altresì perché viene in tal modo creato un egualmente ingiustificato favore nei confronti della p.a. espropriante (alla quale è consentito un ragguardevole risparmio di spesa), di cui appare assai arduo scorgere il fondamento razionale, laddove sarebbe apparso forse più logico prevedere il contrario, nel senso di consentire se mai ai privati un eventuale contenimento dei costi.

Ponendosi dal punto di vista del soggetto destinatario di una espropriazione, finalizzata alla realizzazione di un'opera pubblica, l'illustrata disciplina appare peraltro del tutto inspiegabile ed inaccettabile (9), atteso che, privato o pubblico che sia il soggetto espropriante, l'effetto per l'espropriato rimane identico, come identico rimane il pregiudizio, essendo nell'un caso come nell'altro oggetto di ablazione un'area edificabile; si introduce, quindi, per tale via, una ennesima, irragionevole, sperequazione tra proprietari di aree edificabili colpite da espropriazione per opere pubbliche e proprietari di aree destinate alla localizzazione di opere private, che ancora una volta sembra configgere inevitabilmente con l'art. 3 della Costituzione e con il canone di ragionevolezza che ne costituisce la sostanza.

10. Volendo, a questo punto, trarre le fila dei fin qui svolti rilievi, sembra da formulare un duplice ordine di conclusioni, che in qualche modo oltrepassano i limiti della risposta riservata al quesito iniziale, inerente alla legittimità della indifferenziata assimilazione al valore agricolo del criterio di commisurazione del ristoro dovuto al privato nel caso di ablazione di aree non edificabili.

Da una parte, infatti, se il criterio da applicare, per non incorrere nella violazione dei principi della Carta europea dei diritti dell'uomo, è quello del valore di mercato, viene meno per ciò solo la necessità di mantenere la fino ad oggi consolidata dicotomia tra aree edificabili ed aree agricole o assimilate, posto che ciascuna dovrebbe essere indennizzata in base al suo effettivo valore sul mercato, prescindendo da qualificazioni astratte, non aderenti alla realtà economica; dall'altra, anche quando non si ritenesse di giungere a tanto, risulterebbe in ogni caso arbitraria, alla luce delle recenti pronunce della Corte costituzionale, l'assimilazione, fin ad oggi vigente, tra aree urbane inedificabili perché sottoposte a vincoli ed. conformativi ad aree propriamente agricole, considerato che alle prime deve necessariamente riconoscersi, in relazione alle potenzialità di utilizzazione, un valore sintetico comparativo più elevato.

Per evitare che si apra un nuovo, tormentato, capitolo della storia dell'indennizzo espropriativo, che — come è stato efficacemente detto — è stata fino ad ora la storia del progressivo scostamento dell'indennizzo stesso dal valore venale (10), sarebbe compito, allora, di un legislatore provveduto e non estemporaneo (quale quello della legge finanziaria 2008) prevenire, con un opera di complessivo riordino della materia (11), il vuoto normativo destinato certamente a crearsi, qualora la Consulta, investita dei dubbi di costituzionalità fin qui affacciati, dovesse invalidare (come non è difficile prevedere) anche il disorganico regime indennitario delle aree agricole e di quelle non edificabili.

Si potrebbe, di certo, obiettare (adducendo un inconveniente peraltro non risolutivo) che l'applicazione dei principi enunciati dalla Corte costituzionale, portata alle sue estreme (ma altrettanto ineludibili) conseguenze, appare destinata ad entrare fatalmente in collisione con le esigenze della sempre deficitaria finanza pubblica, di cui la stessa giurisprudenza della predetta Corte ha mostrato, in ripetute occasioni, finanche eccessiva preoccupazione; ma se è in gioco — come sarebbe impossibile negare — un diritto fondamentale dell'individuo, qualsiasi tentativo volto a ridimensionare, sacrificando il suddetto diritto, gli oneri di bilancio degli enti espropriantì, appare fin da ora destinato ad una effimera sopravvivenza.

La sentenza

Corte di Cassazione, Sez. I, 15 maggio 2008, n. 12293 - Pres. Losavio - Est. Tavassi - P.M. Golia (concl. diff.) - Comune di Manduria (avv. Marseglia) e. D. R. O. (avv. Saracino).

(Cassa App. Lecce, 17 giugno 2003 n. 138)

Espropriazione per p.i. - Indennità - In genere - Determinazione - Criteri - Destinazione dei suoli - Previsioni

(9) Osserva condivisibilmente; F. Caringella, in F. Caringella, G. De Marzo, R. De Nictolis, L. Maruotti, L'espropriazione per pubblica utilità, II ed., Milano, 2003, 422, che «il sacrificio imposto al-l'ablato, con il ridimensionamento dell'indennità rispetto alla reale consistenza del vulnus patito, è più difficilmente spiegabile sul piano equitativo quando dall'altra parte emerge l'interesse antagonistico di altro soggetto privato animato da plausibili intenti lucrativi».

(10) Così P. Stella Richter, La perequazione urbanistica, in questa Rivista, 2005, 169; per una ricostruzione storica della vicenda dell'indennizzo espropriativo, con ampi riferimenti comparatistici, v. Comporti, La nozione europea della proprietà e il giusto indennizzo espropriativo, in questa Rivista, 2005, 10; la storia dell'indennizzo è, peraltro, strettamente connessa alla storia del diritto di proprietà, su cui v. La Torre, I rapporti patrimoniali nella giurisprudenza costituzionale dalla proprietà quiritaria alla funzione sociale, in Giust. civ., 2007, 12, 479.

(11) La disciplina dell'indennità di esproprio delle aree agricole non risulta, ad esempio, oggetto di specifica considerazione nella interessante proposta legislativa intitolata « nuove norme per la perequazione urbanistica e la determinazione della indennità di esproprio » elaborata dall'Associazione Italiana di Diritto Urbanistico - AIDU, in Riv. giur. urb. 2007, 48 e, ivi, la Presentazione, di P. Stella Richter.

urbanistiche - Natura di vincolo conformativo o di vincolo pre-ordinato all'esproprio - Accertamento - Necessità - Area destinata a verde pubblico o sportivo - Inedificabilità.

Ai fini della qualificazione dei suoli in sede indennitaria è necessario accertare se la destinazione degli stessi, stabilita dallo strumento urbanistico, sia riconducibile alla suddivisione zonale del territorio comunale, che, riguardando in modo generale tutte le aree aventi una determinata allocazione topografica, ha carattere conformativo della proprietà e incide sulla determinazione del valore agli effetti dell'indennità, o viceversa derivi da un vincolo preordinato ad esproprio, che, non rispondendo ad un modo di essere della proprietà privata, reclama un indennizzo, che viene appunto rinviato al momento dell'ablazione, senza che di esso possa tenersi conto in sede di determinazione dell'indennità. Ne consegue che un suolo compreso in zona destinata dal p.r.g. a verde pubblico o attrezzato per il gioco o per lo sport va considerato inedificabile.

«Rivista giuridica dell'edilizia»

L'ESPROPRIAZIONE DI FABBRICATI DI VECCHIA COSTRUZIONE

di Giovanni Turola

L'ablazione di cespiti del tipo in commento è regolata dall'art. 38 del T.U. sulle espropriazioni per opere di pubblica utilità (D.P.R. 327/2001), secondo il quale alle costruzioni legittimamente edificate compete l'indennità pari al relativo valore venale, senza riduzioni. Il problema si sposta allora sulla determinazione del valore venale di un edificio (o porzione di edificio) di vecchia costruzione.

I procedimenti di stima applicabili

La determinazione dell'indennità espropriativa, e quindi del valore di mercato di un fabbricato di vecchia costruzione oggetto di espropriazione, può in linea tutt'affatto teorica essere eseguita mediante l'applicazione dei seguenti procedimenti di valutazione:

- stima sintetico-comparativa;
-stima per trasformazione;
- stima a costo di riproduzione vetustato;
- stima in base alla capitalizzazione del reddito.

Esaminiamo qui di seguito la validità e l'idoneità dei procedimenti elencati.

La stima sintetico-comparativa

La stima sintetico-comparativa viene eseguita per comparazione con altri cespiti assimilabili a quello oggetto di valutazione oggetto di compravendita in epoca nota. Per l'oggettiva difficoltà di reperimento di un sufficiente numero di episodi di mercato confacenti, in pratica si fa riferimento alle mercuriali.

Le quotazioni dei fabbricati vecchi, distinte per destinazione e tipologia, sono infatti riportate dalle mercuriali edite dalle Camere di Commercio, dall'Agenzia del territorio, da Istituti di ricerca per cui la relativa valutazione sembrerebbe agevole. Sussistono, però, aspetti che la semplicistica applicazione di detti valori unitari non può tenere in considerazione e che nel caso di determinazione dell'indennità di espropriazione devono essere tenuti presenti per evitare quantificazioni non eque.

Si ricorda, infatti, che al pari delle valutazioni per compravendite e per successioni quelle relative alle espropriazioni devono sempre aver riguardo al valore potenziale del cespite oggetto di stima.

Le indicazione delle mercuriali

In genere le menzionate pubblicazioni recano i valori unitari di unità immobiliari nuove o ristrutturate, di cespiti immobiliari di età compresa fra i 10 e i 35/40 anni e di vecchia costruzione (oltre i 40 anni). Se si osserva, però, il comportamento degli operatori del mercato immobiliare si rileva che viene solitamente assunto a riferimento il valore unitario di edifici nuovi o ristrutturati al quale viene applicata una congrua riduzione che eguaglia il costo della ristrutturazione. Tale conteggio - di solito - conduce a risultati discosti dal valore del fabbricato vecchio nella stessa località, ma ciò dipende dalla circostanza che nel concetto di "costo" non vengono comprese tutte le relative componenti per determinare il costo economico tecnico dell'operazione di trasformazione che si ipotizza di istituire (da fabbricato vecchio a fabbricato ristrutturato) considerando il puro costo dell'imprenditore edile e dell'impiantistica, ma trascurando gli oneri finanziari, tributari e il profitto imprenditoriale del promotore dell'operazione. La consuetudine sopra ricordata conferma in ogni caso che anche secondo il mercato la valutazione di edifici di vecchia costruzione deve essere eseguita in base alle loro intrinseche potenzialità.

La stima per trasformazione

Il valore potenziale della costruzione

Un edificio di vecchia costruzione può beneficiare di potenzialità inespresse che devono essere esaminate dall'estimatore per evitare gravi errori di valutazione con conseguente determinazione di indennità espropriative incongrue. Mentre l'economista può aver riguardo a situazioni tendenziali, il perito estimatore si baserà sempre su circostanze realmente esistenti.

In primo luogo occorre aver riguardo all'evoluzione subita dalla normativa urbanistica nella località.

La collocazione del cespite nell'ambito urbano può essere mutata: un'ubicazione un tempo considerata periferica o suburbana con l'espansione del centro urbano potrebbe risultare rispettivamente semiperiferica o periferica con corrispondenti mutamenti nelle destinazioni urbanistiche. Così aree un tempo destinate a insediamenti produttivi possono risultare ambite per edificazioni residenziali, vecchi cascinali di tipo rurale, inglobati nel tessuto urbano, sono ricercati per plurime utilizzazioni estranee all'agricoltura ecc.

Ma anche le intervenute modifiche della normativa edilizia e delle NTA del piano regolatore generale possono determinare notevoli variazioni nel valore degli edifici.

Così, per esempio, la riduzione dell'altezza interna minima dei locali, le modifiche della regolamentazione del computo della S.l.p., per cui al presente sono generalmente escluse le scale, gli anditi e le parti comuni (la cui considerazione in passato aveva spinto i costruttori a realizzare casse scale strettissime e disagevoli allo scopo di massimizzare la superficie commercialmente vendibile), ma anche - di contro - le normative sull'obbligatorietà di reperimento dei parcheggi, la regolamentazione degli standard e altro.

La congerie di elementi prima accennati comporta allora la necessità di istituzione, in quasi tutti i casi di valutazione di edifici vecchi, del procedimento di stima denominato del prezzo di trasformazione, che giunge al valore di mercato attuale del cespite per differenza fra il ricavo che potrebbe essere conseguito con la vendita del prodotto edilizio del bene trasformato - come consentito dalla normativa corrente - e il coacervo dei costi necessari per operare la trasformazione, fatta avvertenza che il costo da considerare è quello che in economica aziendale viene denominato economico-tecnico comprendente il profitto, gli interessi passivi, gli oneri tributari ecc.

La stima a costo di riproduzione vetustato

Sotto il delineato profilo il procedimento di stima denominato a costo di riproduzione vetustato, mediante il quale il fabbricato di vecchia costruzione viene valutato come somma del valore dell'area (stabilita con i parametri di stima attuali) e del costo di costruzione a nuovo con abbattimento di quest'ultimo per vetustà e obsolescenza può condurre a risultati inattendibili e quindi fallaci per i seguenti motivi:

in primo luogo perché non sembra corretto valutare il sedime in base alle quotazioni correnti delle aree edificatorie libere da costruzioni. Queste ultime possono essere edificate secondo i dettami della più moderna tecnica edilizia e soprattutto in base alle esigenze e richieste del mercato mentre l'area di sedime del vecchio edificio è "occupata" ossia vincolata a una costruzione esistente che con la sua struttura, concezione, tipo di materiale impiegati ecc. quasi mai risponderà appieno alle esigenze del mercato;

in secondo luogo perché l'assunzione di un costo di costruzione a nuovo di un edificio funzionalmente assimilabile a quello oggetto di stima decurtato per l'intervenuta vetustà e obsolescenza può essere giustificata e valida solo nel caso di perpetuazione dell'attuale destinazione del compendio fino all'epoca di cessazione della vita utile della struttura, ma è decisamente inapplicabile qualora il cespite possa essere suscettibile di trasformazione.

La stima a reddito

Per quanto concerne la stima in base alla capitalizzazione del reddito attualmente conseguito mediante la locazione del cespite, poiché lo stesso è per definizione vecchio, si deve presumere che il reddito ritratto sia adeguato alla situazione attuale del compendio e quindi non può tenere conto delle potenzialità del bene in valutazione.

Considerazioni conclusive

Sulla base di quanto detto si può concludere che il procedimento di stima maggiormente idoneo per la valutazione dell'indennità espropriativa di un edificio di vecchia costruzione sia quello per trasformazione ove sussistano le accennate potenzialità inespresse del compendio, mentre i restanti indicati procedimenti risulteranno idonei solo qualora il bene sia da considerarsi tuttora pienamente idoneo in rapporto all'utilizzazione in essere, talché si possa presumere la convenienza alla perpetuazione della situazione in essere anche per il futuro.

«Consulente Immobiliare»

CATASTO, TRE ANNI AL FISCO

Termine breve al recupero di maggiori imposte

di Roberto Rosati

Il recupero delle maggiori imposte dovute, sui trasferimenti di fabbricati per i quali è richiesta la valutazione automatica, in seguito all'attribuzione della rendita catastale, è soggetto alla decadenza triennale; gli uffici dovranno pertanto abbandonare le liti basate sull'applicabilità del termine di prescrizione decennale. Questo, in sintesi, il contenuto della circolare dell'Agenzia delle entrate n. 25/E del 21 maggio 2009 con la quale l'amministrazione, prendendo atto del consolidato orientamento della giurisprudenza di vertice, rinuncia a far valere la propria tesi in merito al termine per il recupero delle maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale nell'ambito del procedimento di cui all'art. 12 del dl n. 70/88.

La valutazione automatica degli immobili privi di rendita.

Il citato art. 12, com'è noto, ha esteso ai trasferimenti di fabbricati e relativi diritti reali non ancora iscritti in catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita l'applicazione del criterio della valutazione automatica di cui all'art. 52, comma 4, del dpr n. 131/86. A tal fine l'interessato, dopo avere manifestato nell'atto l'intenzione di avvalersi della procedura, deve presentare all'ufficio del territorio la domanda di voltura, allegando l'istanza di attribuzione della rendita catastale, e poi all'ufficio delle Entrate la ricevuta di avvenuta presentazione della predetta domanda entro sessanta giorni dalla data di formazione dell'atto pubblico, ovvero di registrazione della scrittura privata ecc.

Entro dieci mesi dalla presentazione della domanda di voltura, l'Agenzia del territorio invia all'ufficio delle Entrate un certificato catastale attestante l'avvenuta iscrizione con attribuzione di rendita; l'ufficio delle entrate calcola le imposte dovute e, se il valore automatico risulta superiore a quello dichiarato, procede al recupero della differenza d'imposta, senza sanzioni.

Il termine per il recupero delle imposte.

Con la circolare n. 112/97 l'amministrazione ha sostenuto, su conforme parere dell'avvocatura, che, limitandosi l'ufficio a una mera attività di liquidazione dell'imposta, l'azione di recupero è soggetta alla prescrizione ordinaria decennale, raccomandando però agli uffici, in considerazione del vuoto normativo, di attivarsi cautelativamente nel termine di decadenza di tre anni dalla data di registrazione dell'atto. La Corte di cassazione ha più volte disatteso la tesi dell'amministrazione, dichiarando la decadenza del fisco nei casi in cui l'avviso di liquidazione dell'imposta sia stato notificato oltre il termine triennale di cui all'art. 76 del dpr n. 131/86; ha statuito, tra l'altro, che il termine concesso all'amministrazione per richiedere il pagamento delle imposte ha natura decadenziale, in quanto la regola dell'ordinarietà del termine di prescrizione rispetto all'eccezionalità della decadenza non si presta a essere utilizzata nell'ambito del diritto pubblico, caratterizzato dalla presenza di poteri il cui esercizio da parte di chi ne è titolare non è libero. La Corte suprema ha inoltre ritenuto che non si debbano sommare i dieci mesi assegnati all'ufficio del territorio per l'attribuzione della rendita, essendo tale termine inidoneo a prolungare il termine di decadenza in quanto assolve funzioni meramente organizzative interne.

Quanto alla decorrenza del triennio, questione su cui la giurisprudenza non è univoca, l'agenzia ritiene che si debba fare riferimento al momento in cui il contribuente ha depositato all'ufficio delle entrate la ricevuta della domanda di attribuzione della rendita catastale, fermo restando, prudenzialmente, l'opportunità per gli uffici di attivarsi entro tre anni dalla data di registrazione dell'atto.

Ciò posto, la circolare invita gli uffici a riesaminare le controversie pendenti, proseguendo solo quelle riguardanti avvisi di liquidazione notificati entro tre anni dalla data di ricevimento della ricevuta di presentazione della domanda di attribuzione della rendita catastale ovvero, se l'istanza è stata presentata con la procedura di cui al dm n. 701/94, dalla data di registrazione dell'atto. L'agenzia ricorda infine che la contestazione relativa alla decadenza dell'ufficio può essere dedotta in giudizio solo nel ricorso in primo grado.

Trasferimenti di fabbricati con valutazione automatica

- Si applica il termine di decadenza triennale, e non quello di prescrizione decennale, per la notifica dell'avviso di liquidazione delle imposte dovute in seguito all'attribuzione della rendita catastale.
- Il termine decorre dalla data in cui l'interessato ha depositato all'ufficio delle entrate la ricevuta della domanda di attribuzione della rendita presentata all'ufficio del territorio.
- Gli uffici dovranno abbandonare le liti relative agli avvisi notificati oltre il termine triennale.

«Italia Oggi»

IL CONTRIBUENTE NON PAGA L'ERRORE DEL CONSULENTE

Il cliente non è punibile per l'omesso saldo di tributi

di Maria Grazia Strazzulla

Se si omette il pagamento di un tributo a causa dell'inadempimento di consulente, al quale si è dato mandato per versare e la cui colpa è accertata mediante sentenza penale irrevocabile, si applica per il contribuente la causa di non punibilità prevista nel decreto in materia di sanzioni tributarie. È quanto è stato affermato nella sentenza n. 884 del 15 gennaio 2009.

La lite è sorta a seguito di un atto di accertamento notificato dall'Ufficio a un contribuente, con il quale si contestava la violazione di omessa presentazione della dichiarazione dei redditi ai fini delle imposte dirette (Irpef), il mancato versamento dell'imposta relativa alla dichiarazione stessa (successivamente pagata) e si irrogavano le rispettive sanzioni.

Il contribuente aveva impugnato l'atto in Commissione tributaria, eccependo il fatto di avere dato mandato a un consulente per il pagamento dell'imposta e che questi non avrebbe poi provveduto all'adempimento, sollevando l'applicazione dell'articolo 6, comma 3, del Dlgs n. 472/97, sulle cause di non punibilità.

Nel ricorso per Cassazione l'agenzia delle Entrate ha sostenuto la non applicabilità al caso della norma citata, in quanto se da un parte ricorre il requisito della denuncia presso una autorità giudiziaria, dall'altra mancherebbe la prova del mancato pagamento addebitabile a un soggetto terzo (il consulente in questo caso).

La Corte con una sentenza succinta taglia corto. Secondo i giudici, infatti, emerge con chiarezza che il contribuente aveva dato mandato ad un consulente per il pagamento delle somme dovute all'Erario consegnando a costui la somma necessaria a tal fine. Inoltre, il contribuente aveva denunciato il consulente, nei cui confronti era stato aperto un procedimento penale che si era chiuso con una sentenza di condanna. Pertanto, la denuncia e la pronuncia penale di condanna dimostrano che il fatto sia stato denunciato all'autorità giudiziaria e che il mancato pagamento del tributo si è verificato per colpa del consulente, accertata mediante sentenza.

La sentenza è piuttosto stringata nelle motivazioni, e vale dunque la pena aggiungere qualche precisazione. Innanzitutto, si rammenta che l'articolo 6, comma 3, del Dlgs n. 472/97 prevede fra le cause di non punibilità del contribuente l'ipotesi in cui costui (ma anche un sostituto o un responsabile d'imposta) dimostri che il pagamento del tributo non è stato effettuato i) per un fatto denunciato all'autorità giudiziaria e ii) addebitabile esclusivamente a terzi.

Ora, nella circolare ministeriale n. 180/E del 1998, che ha illustrato il citato decreto, vi è un passaggio ove si legge che la norma in questione «non presuppone, ai fini dell'esclusione dalla responsabilità per la sanzione, la condanna del terzo (...)», poiché secondo l'Amministrazione resta applicabile quanto previsto dalla legge n. 423/95. Nell'unico articolo di questa legge sono previste le norme in materia di sopratasse e pene pecuniarie per omesso, ritardato o insufficiente versamento delle imposte, relative alla condotta illecita di alcuni professionisti iscritti all'albo. E infatti, nell'articolo 1, comma 2, della legge in parola è prevista la sospensione del ruolo relativo alla sanzione nei confronti del contribuente quando questi abbia pagato l'imposta, abbia presentato apposita istanza all'Amministrazione finanziaria, alla quale deve essere allegata copia della denuncia del fatto illecito, e abbia dimostrato di avere corrisposto le somme al professionista necessarie per il versamento omesso, ritardato o insufficiente. In sostanza, secondo l'Amministrazione finanziaria il contribuente è esentato da colpa se è stata rispettata la descritta procedura.

Sul punto, però, la giurisprudenza della Corte sembra non essere d'accordo. Infatti, la Corte ha avuto modo di precisare che la disciplina delle sanzioni tributarie ex articolo 6, comma 3, del decreto n. 472/97 è autonoma e autosufficiente rispetto a quella di cui alla legge n. 423/1995 (si veda, la sentenza Cassazione n. 26848/07). Implicitamente, la pronuncia in esame sostiene questo indirizzo giurisprudenziale, nel momento in cui, a fronte della supposta violazione sia dell'articolo 6 citato che della legge n. 423/95 avanzata dall'Amministrazione, afferma che nella specie la norma di non punibilità in discorso si rende applicabile in quanto era provata la consegna del danaro al consulente, era stata fatta denuncia verso lo stesso ed era stata pronunciata sentenza penale di condanna.

La pronuncia

Cassazione, sentenza n. 884 depositata il 15 gennaio 2009

... La violazione e falsa applicazione dell'articolo 1 della legge n. 423 del 1995 e dell'articolo I della legge n. 423 del 1995 e dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 472 del 1997, assumendo che nella specie ricorrerebbe l'ipotesi di fatto denunciato all'autorità giudiziaria ma non quella di mancato pagamento addebitabile a terzi, difettando la prova dell'avvenuta consegna della somma di denaro alla consulente incaricata della presentazione della dichiarazione e del pagamento delle imposte. Risulta infatti dalla sentenza che la contribuente «per la dichiarazione de qua aveva dato mandato alla propria consulente, cui aveva consegnato la somma necessaria» e che nei confronti della medesima consulente, per tale fatto, era stata esercitata l'azione penale, conclusasi con sentenza ex articolo 444 Codice procedura penale, cosicché è sempre per quanto risulta dalla sentenza - «documentalmente provato che il mancato pagamento del tributo è dovuto a fatto e colpa di terzo, denunciato, accertato e punito dalla magistratura». Non sussiste pertanto la denunciata violazione di legge, risultando correttamente interpretata la norma di non punibilità, e d'altro canto la relativa motivazione in fatto - pur genericamente censurata - appare del tutto congrua.

«Il Sole 24Ore»

IMMOBILI RURALI SENZA ICI DA SEMPRE

L'esclusione opera dall'istituzione dell'imposta. Via ai rimborsi

di Maurizio Bonazzi

Con norma di interpretazione autentica il legislatore, in sede di conversione del dl n. 207 del 2008 ha acclarato l'esclusione dall'Ici di tutti i fabbricati rurali. A prescindere dal loro uso, abitativo o strumentale all'attività agricola. Si tratta di una disposizione che riverbera effetti sia sui contenzioso in atto che sulle procedure di rimborso ma che tuttavia non risolve completamente i problemi degli immobili posseduti dalle cooperative agricole.

Il chiarimento legislativo.

Per contrastare il recente filone interpretativo della Corte di cassazione (sent. n. 15321 del 10/6/2008 e n. 23596 del 15 settembre 2008) e (a ruota) dell'Ifel che avevano ritenuto assoggettati all'Ici le costruzioni rurali, il legislatore, in sede di conversione del dl n. 207 del 2008 ha inserito il comma 1 -bis con il quale viene chiarito che ai fini dell'Ici "non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrivibili in catasto per i quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui all'art. 9 del dl n. 557 del 1993, convertito, con modificazioni nella legge n. 133 del 1994". Posto che il predetto comma 1-bis dell'art. 23 richiama espressamente l'art. 1, comma 2, della legge n. 212 del 2000, non può essere revocato in dubbio che si tratti di una norma di interpretazione autentica. Il che sta a significare che i fabbricati rurali sono esclusi dall'Ici, per mancanza del presupposto impositivo, fin dall'istituzione di tale imposta (1993). La natura dichiaratamente interpretativa della norma impone alcune riflessioni sia con riguardo ai versamenti - eventualmente - effettuati dai contribuenti, che con riferimento alle cause pendenti avanti le commissioni tributarie e la Corte di cassazione.

Rimborsi.

I contribuenti che hanno pagato l'Ici relativamente a fabbricati, in possesso dei requisiti di ruralità richiesti dall'art. 9 del dl n. 557 del 1993, possono procedere alla richiesta rimborso che dovrà essere presentata, al Comune competente, entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento. Quest'anno sarà quindi possibile richiedere all'ufficio tributi la ripetizione di quanto indebitamente pagato dall'anno 2004 in avanti, mentre per le annualità precedenti il diritto si è prescritto. Al riguardo occorre però operare un distinguo con riferimento ai fabbricati destinati alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi. Per tali immobili, infatti, l'art. 2, comma 4, della legge n. 244 del 2007 ha previsto che "non è ammessa la restituzione di somme eventualmente versate a titolo di imposta comunale sugli immobili ai comuni, per periodi di imposta precedenti al 2008. "Sulla disposizione in questione, che preclude ai Comuni la possibilità di restituire l'Ici pagata per i fabbricati strumentali alle attività agricole, pende però la spada di Damocle del giudizio della Corte costituzionale. Infatti, la Commissione tributaria regionale dell'Emilia Romagna, sezione staccata di Parma, e la Commissione tributaria provinciale di Chieti, hanno sollevato la questione di legittimità costituzionale. In particolare, secondo i giudici remittenti, la norma impugnata violerebbe il principio di uguaglianza in quanto «le cooperative che hanno omesso di pagare l'Ici vedono riconosciuto il loro diritto all'esenzione in sede contenziosa, mentre quelle che si sono adeguate ad un altro orientamento interpretativo, annullato in forza di legge sopravvenuta, risulterebbero ingiustamente penalizzate". L'osservazione risulta ancor più pertinente dopo l'ingresso della norma di interpretazione autentica contenuta nel comma 1 -bis dell'art. 23 della legge di conversione del dl milleproroghe. Basti osservare come i giudici delle leggi abbiano già affermato (sent. n. 330/2007) che la retroattività, propria dell'interpretazione autentica, non tollera eccezioni al significato attribuito alla legge interpretata, con la conseguenza che il legislatore cade in una contraddizione formale quando da un lato attribuisce alla disposizione interpretata un significato tale da qualificare come non dovuto, sin dall'origine, un pagamento, ma dall'altro ne esclude la ripetibilità. Con riferimento a tale profilo, pertanto, la querelle è ancora aperta.

Contenzioso.

La norma di interpretazione autentica avrà evidenti ripercussioni anche sulle cause pendenti. I giudici tributari non potranno infatti sottrarsi nel dare concreta applicazione alla volontà espressa martedì scorso dal parlamento. Questo, chiaramente, dopo aver appurato se il fabbricato per cui è causa possiede tutti i requisiti di ruralità.

«Italia Oggi»

REGOLE PER LA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

di Matteo Rezzonico

Per l'art. 3, comma 1, del D.P.R. 131/1986, sono assoggettati alla registrazione, anche se stipulati verbalmente, tutti i contratti di locazione e di affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato nonché le relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite dei contratti stessi. E ciò in deroga al principio generale per il quale l'imposta di registro si applica, di regola, ai soli atti scritti, salvo che del contratto verbale sia fatta enunciazione in un successivo contratto scritto, intercorso tra i medesimi contraenti che diedero vita al contratto verbale stesso. Si tenga peraltro presente che l'art. 1, comma 4, della legge 431/1998 impone ora la forma scritta, per tutte le locazioni abitative.

La legge finanziaria per il 1998 (legge 449/1997) ha tra l'altro introdotto l'obbligo di registrare tutti i contratti di locazione immobiliare, anche di minimo importo: sono esenti dall'obbligo di registrazione - a meno che non si verifichi il "caso d'uso" - soltanto i contratti di durata inferiore ai trenta giorni all'anno.

Le aliquote da applicare

Ai fini del calcolo dell'imposta dovuta per la registrazione, l'art. 5, comma 1, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, dispone che le locazioni e di affitti di beni immobili:

a) scontano l'aliquota dello 0,50%, quando hanno per oggetto fondi rustici;

b) scontano l'aliquota dell'1%, quando hanno per oggetto immobili strumentali, anche se assoggettati all'imposta sul valore aggiunto (Iva). Si tenga presente che sono strumentali per natura gli immobili che, per legge, non possono essere destinati ad una diversa utilizzazione, senza radicali trasformazioni. In pratica, sono immobili strumentali quelli che rientrano in una categoria catastale che ne giustifica un determinato uso professionale/lavorativo: possono esemplificativamente essere considerati immo-bili strumentali per natura, gli uffici e studi aventi categoria catastale AIO; i negozi e botteghe aventi categoria catastale C/1 ; i magazzini sotterranei per depositi e derrate categoria aventi categoria catastale B/8 etc. (cfr. Registrare il Contratto di locazione, Agenzia delle Entrate, Guida 4/2007).

c) scontano l'aliquota del 2%, in ogni altro caso.

Per determinare la base imponibile, sulla quale calcolare l'imposta, si applica il criterio residuale contenuto nell'art. 43, comma 1, lettera h),del D.P.R. 131/1986,per il quale la base imponibile è costituita "per i contratti diversi da quelli indicati nelle lettere precedenti (contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali, permute etc. n.d.r.), aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale, dall'ammontare dei corrispettivi in denaro pattuiti per l'intera durata del contratto". Con esclusione, dunque, delle cosiddette spese accessorie alla locazione.

Per i contratti di locazione a canone concordato, di cui all'articolo 2, comma3, Legge 431/98, la base imponibile è ridotta del 30%, sicché il canone annuo da considerare, per il calcolò, deve essere assunto nella misura del 70%.

L'ammontare dell'imposta principale, liquidata con le suddette aliquote proporzionali (2; 1 ; 0,5 per cento) non può comunque essere inferiore alla misura dell'imposta fissa minima di euro 67,00.

Contratti di durata pluriennale

In presenza di contratti di durata pluriennale, l'imposta può alternativamente essere assolta: a) sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto; b) annualmente, sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno. Qualora l'imposta sia corrisposta per l'intera durata del contratto, l'importo dovuto è ridotto di una percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale, moltiplicato per il numero delle annualità. Sempre per i contratti pluriennali, gli aggiornamenti o gli adeguamenti del canone hanno effetto ai soli fini della determinazione della base imponibile, in caso di proroga del contratto. Nell'ipotesi di risoluzione anticipata, ove sia stata pagata l'imposta sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto, deve farsi luogo al rimborso del tributo relativo alle annualità successive a quella in corso. Anche per i contratti di durata pluriennale, l'ammontare dell'imposta non può peraltro essere inferiore alla misura fissa di euro 67,00, a far data dal 1 ° febbraio 2005 (anche per la cessione senza corrispettivo dei contratti a durata pluriennale).

Cessioni, risoluzioni e proroghe

L'art. 17, comma 1, del D.P.R. 131/1986, Testo Unico dell'imposta di registro, stabilisce che l'imposta, dovuta sulle cessioni, risoluzioni e proroghe, anche tacite, dei contratti di locazione e affitto venga "autoliquidata" dagli stessi contraenti, sicché l'ufficio non è tenuto a predisporre alcunché ed è assolta entro trenta giorni dall'inizio dell'annualità, mediante il versamento a uno dei soggetti incaricati della riscossione (banche, posta, concessionari della riscossione).

L'attestato di versamento deve essere presentato all'ufficio del registro presso cui è stato registrato il contratto.

Il termine di trenta giorni, entro il quale deve essere effettuato il versamento, decorre dalla data in cui hanno effetto la cessione, la risoluzione o la proroga (cfr. Circolare Agenzia delle Entrate 16 gennaio 1998, numero 12).

Registrazione telematica e cartacea

La registrazione per via telematica - obbligatoria per i possessori di oltre 100 unità immobiliari e facoltativa per tutti gli altri contribuenti - può essere effettuata direttamente dal contribuente, con procedura diretta o tramite intermediario abilitato (dottori commercialisti, centri di assistenza fiscale, consulenti del lavoro, organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative, che hanno sottoscritto le convenzioni nazionali, agenzie di mediazione immobiliare iscritte nei ruoli tenuti dalle camere di commercio, agenzie che svolgono, per conto dei propri clienti, attività di pratiche amministrative presso amministrazioni e enti pubblici, purché titolari

della licenza rilasciata in base alle leggi di pubblica sicurezza, iscritti all'albo professionale dei geometri anche riuniti in forma associativa) oppure tramite un delegato, avente adeguata capacità tecnica, economica, finanziaria ed organizzativa.

Per la registrazione telematica, è necessario essere in possesso di abilitazione ai canali "Entratel" o "Fisconline", a seconda dei requisiti posseduti per la trasmissione telematica delle dichiarazioni fiscali. Ottenuta l'abilitazione, il contribuente può scaricare - dal sito dell'agenzia delle Entrate - il software gratuito necessario alla compilazione e alla registrazione del contratto e di tutte le richieste di pagamento delle imposte dovute, in relazione alla registrazione stessa, ai canoni delle annualità successive alla prima, alle proroghe, cessioni e risoluzioni dei contratti in esame.

Possono accedere al servizio telematico di Fisconline tutti i contribuenti, mentre ad Entratel possono accedere solo gli intermediari.

Per la registrazione in forma cartacea - a mezzo di compilazione del Modello F 23 - il contribuente deve dare corso ai seguenti incombenti: a) compilazione del modello di versamento (modello F23), per il versamento in banca o presso il concessionario, con le seguenti avvertenze: al) se si debbono registrare più contratti, si può effettuare un versamento cumulativo; a2) trattandosi di imposta autoliquidata, i campi del "modello F23", retinati in grigio ("numero di riferimento" e "descrizione tributo") non vanno compilati; a3) nel settore "dati anagrafici": nel "campo 1", si indicano i dati del proprietario, nel "campo 2" i dati del conduttore (se si registrano contemporaneamente più contratti, il "campo 2" non va compilato); a4) il "codice ufficio" è un codice numerico che indica l'ufficio del registro presso il quale si registra il contratto (per conoscerlo, o si ricorre all'elenco riportato, in Gazzetta Ufficiale o si domanda all'Ufficio); a5) nella casella "causale", occorre indicare "RP"; a6) nello spazio "estremi dell'atto", occorre indicare l'anno di stipula del primo dei contratti elencati nella distinta di registrazione di cui oltre (se invece si tratta del pagamento dell'imposta per annualità successive alla prima oppure per cessioni, risoluzioni e proroghe, occorre indicare l'anno di registrazione e gli estremi dell'atto registrato, cui si riferisce); b) recarsi all'ufficio del registro muniti dell'attestato di avvenuto pagamento del contratto da registrare (oppure della denuncia dell'avvenuta stipula del contratto verbale); della distinta "modello 8" di presentazione degli atti (modello che si trova presso l'ufficio del registro e nel quale si elencano gli atti presentati per la registrazione, che serve anche da ricevuta per il ritiro degli atti registrati) e del "modello 69" (modello da sempre in uso per la registrazione, ove si indicano i dati anagrafici e i codici fiscali dei contraenti); c) occorre inoltre munirsi di almeno due copie del contratto da registrare, con sottoscrizione originale; munirsi di una marca da bollo da Euro 14,62 per ogni quattro facciate, e comunque ogni cento righe, da applicare su originale e copie; di ricevuta di pagamento dell'imposta a mezzo Modello F 23 (cfr. Registrare il Contratto di locazione, Agenzia delle Entrate, Guida 4/2007).

Nullità contratto non registrato

L'articolo 13, comma 1, Legge 431/98 dispone che "è nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato". Per l'art. 1, comma 346, della legge 311/2004 poi "i contratti di locazione o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati". A parte la querelle giurisprudenziale in ordine all'interpretazione del richiamato articolo 1, comma 346, dopo l'intervento della Corte Costituzionale non sembra più potersi dubitare che l'omessa registrazione del contratto, comporti - anche sotto il profilo civilistico - la nullità del contratto, a norma dell'articolo 1418 Codice Civile (cfr. Corte Costituzionale 5 dicembre 2007, numero 420). L'articolo 1418 Codice Civile dispone in particolare che "il contratto è nullo quando è contrario a norme imperative, salvo che la legge disponga diversamente. Producono nullità del contratto la mancanza di uno dei requisiti indicati dall'articolo 1325, l'illiceità della causa, la illiceità dei motivi nel caso indicato dall'articolo 1345 e la mancanza nell'oggetto dei requisiti stabiliti dall'articolo 1346.11 contratto è altresì nullo negli altri casi stabiliti dalla legge".

Conseguentemente, ove il contratto sia nullo, il proprietario non può pretendere il versamento dei canoni di locazione, ma solo di un indennizzo oltre il rilascio dei locali per occupazione senza titolo. In questo senso, si veda Tribunale di Napoli 8 settembre 2007, secondo cui la mancata registrazione del contratto rende nullo il rapporto locativo; per cui, in caso di morosità del conduttore, il giudicante non può, a seguito di richiesta del locatore, convalidare lo sfratto proprio per la mancanza di un valido rapporto locativo, presupposto necessario per la pronuncia richiesta. Pertanto essendo inibita al locatore la possibilità di giovarsi del suddetto procedimento sommario, non resta che agire con la meno agevole azione ordinaria di occupazione senza titolo. Alle conseguenze civilistiche connesse all'omessa registrazione del contratto, si devono aggiungere le sanzioni fiscali connesse alla mancata registrazione. In particolare, l'omessa registrazione comporta - oltre all'obbligo di versare l'imposta di registro, a norma dell'articolo 5 della Tariffa allegata al DPR 131/1986 - l'applicazione di una sanzione, il cui importo può variare dal centoventi per cento al duecentoquaranta per cento dell'imposta dovuta. Il contribuente - per evitare l'applicazione della intera sanzione - può peraltro provvedere alla tardiva registrazione del contratto, ricorrendo all'istituto del ravvedimento operoso. Quest'ultimo istituto consente al contribuente -prima che la violazione sia stata contestata dall'Erario - di regolarizzare la propria posizione, con il versamento delle somme dovute a titolo di im-posta, delle sanzioni in misura ridotta oltre agli interessi di mora.

Può accadere che il contribuente, pur avendo provveduto a registrare il contratto di locazione, non versi l'imposta di registro relativa alle annualità successive alla prima, nel termine di trenta giorni dalla data del rinnovo contrattuale, prevista dall'articolo 17 del Decreto del Presidente della Repubblica 131/1986. In tal caso, il tardivo versamento dell'imposta, per le annualità successive, comporta l'applicazione di una sanzione del 30% dell'imposta versata in ritardo, cui devono essere aggiunti gli interessi di mora al tasso legale. Anche in tale ultimo caso è ammissibile il ravvedimento operoso.

In tema di ravvedimento operoso, l'articolo 13, commi 1 e 2, del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, numero 472 - in tema di sanzioni per le violazioni tributarie e di ravvedimento - come modificato dal Decreto Legge 29 novembre 2008, numero 185, dispone che "la sanzione è ridotta, sempre-ché la viola-

zione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza: a) ad un dodicesimo del minimo nei casi di mancato pagamento del tributo o di un acconto, se esso viene eseguito nel termine di trenta giorni dalla data della sua commissione; b) ad un decimo del minimo, se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni, anche se incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo, avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro un anno dal'omissione o dall'errore; c) ad un dodicesimo del minimo di quella prevista per l'omissione della presentazione della dichiarazione, se questa viene presentata con ritardo non superiore a novanta giorni ovvero a un dodicesimo del minimo di quella prevista per l'omessa presentazione della dichiarazione periodica prescritta in materia di imposta sul valore aggiunto, se questa viene presentata con ritardo non superiore a trenta giorni. Il pagamento della sanzione ridotta deve essere eseguito contestualmente alla regolarizzazione del pagamento del tributo o della differenza, quando dovuti, nonché al pagamento degli interessi moratori calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno".

L'art. 1, comma 342, della stessa legge 311/2004 ha in ogni caso stabilito che l'ufficio non può procedere all'accertamento in relazione ai redditi di fabbricati derivanti da locazione, dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15% e il 10% del valore dell'immobile, determinato secondo le regole catastali, ai fini dell'imposta di registro. In sostanza, la disposizione stabilisce che, quando si dichiara un canone di locazione pari al 10% della rendita catastale dell'immobile, si è al riparo da ogni forma di accertamento (il che non significa però che, qualora non si dichiari il 10% della rendita catastale, il contribuente debba essere automaticamente raggiunto agl'accertamento, quasi si fosse in presenza di una minimum tax). Ulteriormente: il nuovo art. 41-ter, comma 2, del D.P.R. 131/1986 - come modificato dalla legge 311/2004 - stabilisce che, in caso di mancata registrazione del contratto di locazione, si presume, salva documentata prova contraria, l'esistenza di un rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti, con un canone presunto pari al 10% della rendita catastale dell'immobile.

Per i soggetti che non hanno provveduto alla registrazione del contratto, pertanto, la norma assume valenza di presunzione relativa - rispetto alla quale il contribuente può fornire la prova contraria - che legittima l'accertamento del fisco. Al fine di incentivare la stipula dei contratti di locazione convenzionati, l'art. 1, comma 343, della stessa legge 311/2004 ha peraltro escluso le locazioni convenzionate dalle presunzioni di cui sopra.

La pronuncia corte cost. 5/12/2007, n. 420

Sulla questione della nullità dei contratti di locazione non registrati, a norma dell'articolo 1, comma 346 Legge 311/2004, è già intervenuta la Corte Costituzionale. Per il Giudice delle Leggi, la tesi - secondo cui l'articolo 1, comma 346, della Legge 30 dicembre 2004, numero 311 (Legge finanziaria per il 2005), nella parte in cui prevede che i contratti di locazione sono nulli se non sono registrati, pur ricorrendo i presupposti per effettuare tale registrazione, sarebbe in contrasto con l'articolo 24 della Costituzione, perché subordina il rapporto civilistico all'adempimento di un onere, quale è la registrazione, che ha finalità esclusivamente fiscali e condiziona, all'adempimento di tale onere, l'esercizio del diritto del locatore di agire in giudizio - è infondata. Così come è infondata la tesi secondo cui la irragionevolezza del 1° comma dell'articolo 346, sarebbe ravvisabile per contrasto con l'articolo 3 della Costituzione, in quanto la previsione della sanzione della nullità, collegata alla violazione di incombenti di natura fiscale, determinerebbe la caducazione del contratto, per effetto dell'omissione di un adempimento di natura tributaria imposto ad entrambe le parti, successivo alla formazione del contratto e affidato alla competenza di un organo amministrativo, estraneo alla negoziazione.

Si legge nella motivazione della pronuncia della Corte: "la censura relativa alla violazione dell'art. 24 Costituzione, è manifestamente infondata per l'inconferenza del parametro costituzionale invocato, dal momento che nell'ordinanza non viene chiarito sotto quale profilo sia prospettata la violazione della citata disposizione costituzionale, stante il carattere sostanziale della norma denunciata, che non attiene alla materia delle garanzie di tutela giurisdizionale, limitandosi a sancire una nullità non prevista dal codice civile tale norma, come esattamente rilevato dalla difesa erariale, non introduce ostacoli al ricorso alla tutela giurisdizionale, ma eleva la norma tributaria al rango di norma imperativa, la violazione della quale determina la nullità del negozio ai sensi dell'articolo 1418 Codice Civile (nello stesso senso, per l'infondatezza della questione quando sia invocato, con particolare riguardo all'articolo 24 Cost., un parametro inconferente, ex plurimis, ordinanze numeri 181 e 180 del 2007, n. 940 del 2004, n. 940/1988)".

«Italia Casa»

IL PROPRIETARIO DI UN IMMOBILE HA SEMPRE FACOLTÀ DI CHIEDERE ALTRA CLASSIFICAZIONE CATASTALE

L'ordinamento riconosce al possessore dell'immobile il diritto ad una definizione mirata e specifica relativa alla sua proprietà, e che ove il classamento (o la modifica catastale) non risultino soddisfacenti il privato può ricorrere al giudice tributario.

Questo diritto trova il suo fondamenta nell'art. 53 della Costituzione, poiché i dati catastali costituiscono il punto di riferimento per tutto il sistema impositivo; e non può essere assoggettato a indicazioni o provvedimenti di carattere generale.

Pertanto, deve essere riconosciuto ad ogni titolare di immobile la facoltà di chiedere - in modo mirato e specifico - una diversa classificazione catastale e quindi una diversa rendita del bene. E ovviamente, in caso di risposta negativa, di rivolgersi al giudice.

Il giudice procederà ad una valutazione in cui ben può tener conto di mutate condizioni, della vetustà dell'edificio, della non rispondenza dell'immobile alle esigenze attuali; e potrà eventualmente disapplicare i criteri elaborati dalla Amministrazione.

I termini di abitazione "signorile", "civile", "popolare" richiamano nozioni presenti nell'opinione generale a cui corrispondono caratteristiche che possono con il tempo mutare, sia sul piano della percezione dei consociati (si pensi al maggior rilievo che assume nella mentalità di oggi il numero dei servizi igienici, la collocazione centrale o periferica di un immobile), sia sul piano oggettivo per il naturale deperimento delle cose, cui non abbia posto rimedio una buona manutenzione; o per le mutate condizioni dell'area ove l'immobile si trovi.

Quindi può accadere che abitazioni in passato ritenute modeste o "popolari" divengano "civili" o "signorili", e viceversa che immobili di pregio perdano la qualifica superiore.

«Cass. civ., sez. trib., 8 settembre 2008, n. 22557».

«Italia casa»

AGENZIA DELLE ENTRATE

Risoluzione 41/E del 17 febbraio 2009

Istanza di interpello - Art. 11 Legge 27 luglio 2000, n. 212 - nn. 127-septies e 127 quaterdecies, Tab. A, Parte III, DPR 633/72.

Con istanza d'interpello formulata ai sensi dell'art. 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212, è stato chiesto posto il seguente:

Quesito

La Società istante rappresenta di essersi aggiudicata i lavori di recupero da effettuarsi nel Comune di …, in Viale … e in Corso ….

Sinteticamente i lavori da realizzare, consistono nella: "*rimozione delle pavimentazioni esistenti, sia carrabili che pedonali e del sistema di pubblica illuminazione sia pedonale che stradale esistente, previo rilevamento strumentale dello stato dei luoghi, rifacimento delle pavimentazioni carrabili con riposizionamento delle basi basaltiche rimosse, in alcuni tratti, e nuova pavimentazione dello stesso materiale, rifacimento dei percorsi pedonali (marciapiedi e Viale ...) con pavimentazione in basalto e granito con definizione di nuove quote altimetriche di nuovo disegno, rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, canalizzazioni elettriche con esclusione della posa in opera dei cavi elettrici e degli organi illuminanti, rimozione degli elementi di arredo urbano e messa in opera di nuovi elementi, posa in opera di nuove alberature, restauro di elementi architettonici quali piastrini, balaustre, muri di contenimento, realizzazione di nicchie espositive, opere varie di finitura*".

La società chiede se ai suddetti lavori di recupero possa applicarsi l'aliquota IVA ridotta del 10 per cento ai sensi dei nn. 127 *septies* e 127 *quaterdecies* della tabella A, Parte III, allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 633.

Soluzione interpretativa prospettata dal contribuente

L'istante ritiene che agli interventi da realizzare sia applicabile l'aliquota IVA ridotta nella considerazione che gli stessi sono riconducibili nel novero dei lavori di restauro e risanamento conservativo, nonché alla creazione di nuove urbanizzazioni, in quanto, il Comune appaltante ha commissionato un intervento finalizzato al recupero di un'importante zona del centro storico, importanza testimoniata dal fatto che detta area è sottoposta a tutela *ex* art. 3, comma 1, lettere c) ed f) del DPR 380/01.

La suddetta conclusione trova conferma anche nel fatto

che nel bando di gara viene richiesto, all'art. 4 del capitolato speciale d'appalto allegato, il possesso, da parte della società che deve effettuare i lavori, dell'attestazione SOA per la categoria OG2 necessaria nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo di beni immobili sottoposti a tutela e, nel caso specifico, riferiti a restauro di elementi architettonici quali: piastrini, balaustre, muri di contenimento, realizzazione di nicchie espositive, opere varie di finitura.

La società richiama, infine, una pronuncia giurisprudenziale del Consiglio di Giustizia Amministrativa Sicilia, del 13 settembre 1995, n. 490/95, secondo il quale: "*Nei centri storici, in via tendenziale e di principio, sono consentiti solo interventi di risanamento e trasformazione conservativi (...)*"; tale affermazione consentirebbe ad avviso dell'istante di superare i concetti di manutenzione straordinaria ribaditi con risoluzioni n. 550688 del 1989 e n. 46/E del 1998, riferibili a semplici manutenzioni di strade e sistemazione di strade comunali diverse dal recupero di centri storici.

Parere dell'Agenzia delle Entrate

Il n. 127-*quaterdecies*), della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. n. 633 del 1972, prevede l'applicazione dell'aliquota Iva del 10 per cento, tra l'altro, per la realizzazione degli interventi di recupero di cui alle lettere c) e d) ed e) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457, concernenti interventi di:

- *restauro e di risanamento conservativo* (cfr. lett. c);
- *ristrutturazione edilizia* (cfr. lett. d);
- *ristrutturazione urbanistica* (cfr. lett. e).

Per quanto concerne gli interventi di "restauro e risanamento conservativo" e quelli di "ristrutturazione edilizia", la scrivente ha fornito chiarimenti con circolare del 24 febbraio 1998, n. 57, procedendo anche ad una elencazione esemplificativa dei lavori riconducibili nelle suddette categorie. In particolare ha precisato che:

gli *interventi di restauro e risanamento conservativo*, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano le destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio;

gli *interventi di ristrutturazione edilizia* sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Attraverso gli interventi di "ristrutturazione edilizia" è possibile aumentare la superficie utile, ma non il volume preesistente.

Con riferimento agli *interventi di ristrutturazione urbanistica* di cui alla lett. e) dell'art. 31 della legge 457/1978, invece, la scrivente ha più volte chiarito che l'elemento caratterizzante tale tipologia di interventi, consiste nella sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico edilizio, ovvero nell'eliminazione di alcune strutture edilizie esistenti (mediante demolizione di strutture fatiscenti) e nella realizzazione di altre diverse, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, che comprende la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Invero, è stata riconosciuta l'applicazione dell'aliquota ridotta in occasione dei seguenti interventi urbanistici:

- demolizione nel centro storico di un fabbricato degradato e costruzione sull'area di risulta di un parcheggio multipiano e di un fabbricato a uso abitativo (cfr. ris. min. n. 430395 del 24 settembre 1991);
- ampliamento di uno stabilimento inserito nel piano di recupero di un'intera zona sottoposta a tutela ambientale (ris. min. n. 501157 del 17 dicembre 1991);
- consolidamento o trasferimento di un intero centro abitato mediante la costruzione di un nuovo centro cittadino (ris. min. n. 501044 del 16 dicembre 1991).

I richiamati precedenti di prassi sono stati emanati nel presupposto che la sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio non possa essere operata semplicemente mediante interventi condotti sulle costruzioni già esistenti (cfr. ris. min. n. 431302 del 18 febbraio 1992).

Recentemente, inoltre, con riferimento a lavori relativi ad opere viarie la scrivente, con risoluzione n. 202/E del 19 maggio 2008, ha precisato che i lavori di ammodernamento, sistemazione, pavimentazione di strada, non essendo riconducibili nel concetto di "costruzione" (postulando quest'ultimo la realizzazione "*ex novo*" di un'opera edilizia), rappresentano una semplice miglioria o modifica dell'opera stessa e come tali non rientrano tra gli interventi che possono fruire dell'aliquota IVA ridotta. Solo in relazione alla costruzione di marciapiedi e vialetti pedonali realizzati su strade residenziali, anche se successivamente alla costruzione della strada, è stato precisato che è applicabile l'aliquota IVA ridotta nella considerazione che trattasi di interventi inerenti opere di urbanizzazione primaria, ovvero strade residenziali.

Premesso quanto sopra, in relazione ai lavori che la società istante dovrà realizzare, si ritiene che agli stessi sarà applicabile l'aliquota IVA ridotta di cui ai menzionati punti della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. n. 633 del 1972, solo qualora gli stessi presentino le caratteristiche necessarie per essere ricondotti tra gli interventi agevolabili nel senso sopra descritto.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.

AGENZIA DELLE ENTRATE

Circolare N. 25/E del 21 maggio 2009

Articolo 12 del DL n. 70 del 1988 – Termine di decadenza per il recupero delle maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale

***Oggetto*:** Indice: Premessa: il procedimento *ex* articolo 12 del DL n. 70 del 1988; I chiarimenti forniti con la circolare n. 112/E del 17 aprile 1997; L'orientamento della giurisprudenza di legittimità: applicazione del termine decadenziale triennale; Irrilevanza del termine di dieci mesi concesso all'ufficio dell'Agenzia del territorio per l'attribuzione della rendita; Individuazione del termine iniziale per il recupero della maggiore imposta liquidata ai sensi dell'articolo 12 del DL n. 70 del 1988; Gestione delle controversie pendenti.

1. Premessa: il procedimento ex articolo 12 del DL n. 70 del 1988

Il primo comma dell'articolo 12 del decreto-legge 14 marzo 1988, n. 70, convertito, con modificazioni, nella legge 13 maggio 1988, n. 154, ha esteso "*ai trasferimenti di fabbricati o della nuda proprietà, nonché ai trasferimenti ed alle costituzioni di diritti reali di godimento sugli stessi, dichiarati…, ma non ancora iscritti in catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita*" l'applicazione del criterio di c.d. "valutazione automatica", già vigente per i soli immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita.

La c.d. "valutazione automatica" è stata introdotta, in materia di imposta di registro, dal comma 4 dell'articolo 52 del Testo unico dell'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, nonché, in materia di imposta sulle successioni e donazioni, dal quinto comma dell'articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 637 (successivamente trasfuso nel comma 5 dell'articolo 34 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346).

Il citato articolo 12 del DL n. 70 del 1988 prevede che, per usufruire della valutazione automatica, l'interessato deve:

dichiarare, nell'atto di trasferimento o nella dichiarazione di successione, di volersi avvalere delle disposizioni dell'articolo 12 del DL n. 70 del 1988;

presentare all'ufficio tecnico erariale competente (attualmente ufficio provinciale dell'Agenzia del territorio) la domanda di voltura, allegando alla richiesta specifica istanza di attribuzione della rendita catastale;

produrre al competente ufficio del registro (oggi ufficio locale dell'Agenzia delle entrate) la ricevuta di avvenuta presentazione della domanda di cui al punto precedente "*entro sessanta giorni dalla data di formazione dell'atto pubblico, o di registrazione della scrittura privata, ovvero dalla data di pubblicazione o emanazione degli atti giudiziari, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione di successione*".

L'Agenzia del territorio, entro dieci mesi dalla data in cui è stata presentata la domanda di voltura, provvede ad inviare all'ufficio dell'Agenzia delle entrate, presso il quale ha avuto luogo la registrazione dell'atto, un certificato catastale attestante l'avvenuta iscrizione con attribuzione di rendita.

L'ufficio dell'Agenzia delle entrate calcola quindi l'imposta dovuta e, qualora il valore tabellare risultante a seguito della procedura descritta sia superiore a quello dichiarato, procede al recupero della differenza d'imposta, senza applicare sanzioni.

Ai sensi del comma 2-*bis* dell'articolo 12 del DL n. 70 del 1988, per le unità immobiliari urbane che sono oggetto di denuncia in catasto tramite la procedura prevista dal regolamento emanato con decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701, la valutazione automatica si applica, con riferimento alla rendita proposta, "*alla sola condizione che il contribuente dichiari nell'atto di volersi avvalere delle disposizioni del presente articolo*". In tale ipotesi, quindi, non sono necessari gli ulteriori adempimenti a carico sia dei contribuenti che degli uffici finanziari (cfr. circolari n. 83/T del 9 aprile 1999 e n. 2/T del 3 gennaio 1997).

2. I chiarimenti forniti con la circolare n. 112/E del 17 aprile 1997

In mancanza di espressa previsione normativa, al fine di fornire chiarimenti in ordine ai termini cui è soggetta l'azione di recupero dell'imposta di registro derivante dalla eventuale differenza tra il valore tabellare e quello dichiarato, è stata emanata la circolare n. 112/E del 17 aprile 1997.

Nel documento di prassi, in adesione al parere reso dall'Avvocatura generale dello Stato con consultazione n. 2847 del 9 gennaio 1992, pur ritenendosi astrattamente applicabile al caso di specie il termine di prescrizione ordinaria in considerazione del fatto che l'ufficio si limita ad una operazione di mera liquidazione dell'imposta che sarebbe dovuta sin dal momento della registrazione qualora l'immobile fosse già dotato di rendita catastale, si è raccomandato agli uffici di "*provvedere a richiedere le somme dovute in applicazione dell'art. 12 della legge n. 154 del 1988 entro il termine di tre anni dalla data di registrazione dell'atto*".

Sulla legittimità, ai fini del recupero della maggiore imposta, dell'utilizzo dell'avviso di liquidazione la giurisprudenza di legittimità si è espressa in modo unanime (si vedano, tra le altre: Cass., sentenza n. 378 dell'11 gennaio 2006; n. 2480 del 6 febbraio 2006; n. 27070 del 18 dicembre 2006; n. 8997 del 16 aprile 2007; n. 14221 del 19 giugno 2007; n. 18865 del 7 settembre 2007; n. 15449 del 14 maggio 2008; n. 16434 del 18 giugno 2008).

3. L'orientamento della giurisprudenza di legittimità: applicazione del termine decadenziale triennale

La giurisprudenza di legittimità ha in più occasioni escluso l'applicabilità nella fattispecie in esame del termine prescrizionale, dichiarando la decadenza dell'Amministrazione finanziaria dalla pretesa impositiva quando l'avviso di liquidazione dell'imposta sia stato notificato oltre il termine triennale di cui all'articolo 76 del Testo unico dell'imposta di registro.

La Corte di cassazione ha ritenuto che, già su un piano generale, il termine concesso all'Amministrazione finanziaria per richiedere il pagamento delle imposte ha natura decadenziale, in quanto la regola dell'ordinarietà del termine di prescrizione rispetto all'eccezionalità della decadenza "*non si presta ad essere utilizzata nell'ambito del diritto pubblico, il quale è caratterizzato dalla presenza di poteri, il cui esercizio da parte di chi ne è titolare non è libero…*" e "*le attività accertative … sono dalla legge vincolate al rispetto di rigorosi termini di decadenza, la cui esi-*

stenza è da considerare pertanto connaturata al loro svolgimento, a tutela del buon andamento e dell'imparzialità dell'amministrazione, oltre che degli interessi dei contribuenti" (Cass., sentenza n. 7088 del 29 luglio 1997; conforme, Cass., sentenza n. 2055 del 10 marzo 1999).

D'altra parte, la previsione di una decadenza, che risulta caratterizzare "*le norme che stabiliscono termini per il provvedimento impositivo nell'ambito di ciascuna disciplina di tassazione diretta od indiretta, risponde all'irrinunciabile esigenza di porre scadenze perentorie per l'atto dell'ufficio, allo scopo di assicurare certezza al rapporto ed insieme tutelare il contribuente con la predeterminazione del tempo massimo del suo assoggettamento all'atto stesso*" (Cass., SSUU, sentenza n. 1196 del 21 novembre 2000).

Coerentemente con tale impostazione, la giurisprudenza di legittimità ha ritenuto che nella fattispecie in esame "*trova applicazione ... il termine di decadenza triennale (e non quello biennale: cfr. Cass. nn. 13856/04, 10192/03, 8418/02) previsto dal D.P.R. n. 131 del 1986, art. 76*" (Cass., sentenza n. 23649 del 9 settembre 2008).

In senso conforme, con orientamento ormai consolidato, si sono espresse le sentenze della Corte di cassazione n. 17215 del 28 luglio 2006, n. 16098 del 20 luglio 2007, n. 18865 del 2007, cit., n. 25685 del 10 dicembre 2007, n. 1049 del 18 gennaio 2008, n. 6358 del 10 marzo 2008, n. 22466 del 5 settembre 2008.

3.1 Irrilevanza del termine di dieci mesi concesso all'ufficio dell'Agenzia del territorio per l'attribuzione della rendita

La Corte di cassazione ha inoltre ritenuto che al termine concesso all'ufficio dell'Agenzia delle entrate per recuperare la maggiore imposta di registro dovuta non possono sommarsi i dieci mesi assegnati dall'articolo 12 del DL n. 70 del 1988 all'ufficio del territorio per l'attribuzione della rendita, sul rilievo dell'"*assenza di specifiche disposizioni che prevedano l'aggiunta del tempo assegnato per l'attribuzione della rendita a quello triennale stabilito dall'art. 76 del D.P.R. 26 aprile 1996, n. 131*" (Cass., sentenza n. 13303 del 19 luglio 2004).

È stato, altresì, sottolineato che il termine di dieci mesi concesso all'ufficio dell'Agenzia del territorio per comunicare all'ufficio dell'Agenzia delle entrate l'attribuzione della rendita è inidoneo ad ampliare il termine di decadenza triennale, in quanto "*assolve funzioni meramente organizzative, interne all'Amministrazione finanziaria*" (Cass., sentenza n. 15515 dell'11 agosto 2004), "*costituendo quella dell'UTE una attività endoprocedimentale equiparabile sostanzialmente ad un atto istruttorio dell'Amministrazione*" (Cass., sentenza n. 9601 del 9 maggio 2005). In senso analogo, si sono espresse le sentenze della Suprema Corte n. 9705 del 10 maggio 2005; n. 12163 del 9 giugno 2005; n. 24529 del 21 novembre 2005.

Da ultimo, la riportata impostazione giurisprudenziale è stata ribadita dalla Corte di cassazione con le sentenze n. 25685 del 2007, cit., e n. 1049 del 2008, cit..

4. Individuazione del termine iniziale per il recupero della maggiore imposta liquidata ai sensi dell'articolo 12 del DL n. 70 del 1988

Sulla individuazione della decorrenza del termine triennale, la giurisprudenza non ha fornito risposte univoche, oscillando tra diversi orientamenti.

Secondo un primo orientamento, il *dies a quo* del termine in questione va individuato nella data della richiesta di registrazione dell'atto "*secondo quanto stabilito dall'art. 76 comma 2, lettera a), del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, trattandosi di conguaglio dell'imposta principale e non di liquidazione di imposta complementare*" (Cass., sentenza n. 15811 del 12 luglio 2006).

Un altro orientamento rileva, invece, che i tre anni per la richiesta della maggiore imposta decorrono "*dalla richiesta di registrazione, ovvero dal momento successivo in cui per effetto della richiesta di attribuzione della rendita catastale il contribuente abbia ottemperato all'onere posto a suo carico per consentire l'attività di liquidazione*" (Cass., sentenza n. 13856 del 23 luglio 2004; conforme, Cass., sentenza n. 6515 del 18 marzo 2009). In modo ancora più chiaro, la Cassazione rileva che il termine per il recupero della maggiore imposta decorre "*dal momento in cui il contribuente abbia depositato all'ufficio del registro la ricevuta della sua istanza di attribuzione della rendita catastale, condizione per avvalersi della liquidazione tabellare del bene (Cass. 8418/2002, cit., ..., 5340/2006)*" (Cass., sentenza n. 16098 del 20 luglio 2007, cit., e, in precedenza, n. 9601 del 2005, cit.; n. 15515 del 2004, cit.). "*È solo a partire da tale momento, infatti, che l'amministrazione è in grado di dar corso alla procedura per la determinazione della rendita predetta e la conseguente liquidazione dell'imposta di registro dovuta*" (Cass., sentenza n. 8418 del 13 giugno 2002; conforme, Cass., sentenza n. 13303 del 2004, cit.).

È quest'ultimo l'orientamento che gli uffici devono far valere in giudizio, fermo restando che, prudenzialmente, come indicato nella circolare n. 112/E del 1997, gli stessi comunque provvedono a richiedere le somme dovute in applicazione dell'articolo 12 in questione entro il termine di tre anni dalla data di registrazione dell'atto.

5. Gestione delle controversie pendenti

Tenuto conto di quanto esposto nei precedenti paragrafi e restando salve per il resto le istruzioni di cui alla circolare n. 112/E del 1997, gli uffici riesaminano caso per caso le controversie pendenti concernenti la materia in esame e proseguono solo quelle riguardanti avvisi di liquidazione notificati entro il termine di tre anni dalla data di consegna all'ufficio della ricevuta dell'istanza di attribuzione della rendita catastale ovvero, se detta istanza è stata presentata con la procedura prevista dal D.M n. 701 del 1994 – richiamata al punto 1 – dalla data di registrazione dell'atto.

Le liti aventi ad oggetto, invece, avvisi di liquidazione notificati oltre il predetto termine devono essere abbandonate, sempre che non siano sostenibili altre questioni, tenendo conto dello stato e del grado di giudizio, con le modalità di rito.

L'ufficio, nel chiedere che venga dichiarata la cessazione della materia del contendere, prende motivatamente posizione anche sulle spese di giudizio fornendo al giudice elementi che possano giustificare la compensazione delle stesse, qualora sul punto non sia stato raggiunto un accordo con il contribuente.

Resta fermo che la contestazione relativa alla decadenza dell'ufficio dal potere di recuperare l'imposta può essere validamente dedotta in giudizio esclusivamente nel ricorso in primo grado (Cass., sentenza n. 18019 del 24 agosto 2007; n. 478 dell'11 gennaio 2008).

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare vengano puntualmente osservati dagli uffici.

IL DEMANIO FLUVIALE

Formazione, conservazione e gestione

di Giuseppe Raso* e Angela Raso**

Sommario: 1. Note introduttive. 2. Le difese idrauliche ed il demanio. 3. Il rilevamento catastale del demanio fluviale. 4. La conservazione e l'uso del demanio fluviale. 5. L'alienazione del demanio fluviale

1. Note introduttive.

Per parlare di demanio in generale occorre prima di tutto fare riferimento alle attività catastali ed alle relative norme secondo la loro evoluzione temporale.

Il catasto, che nel tardo latino veniva detto "*capitastrum*", è sostanzialmente costituito dal complesso degli atti e dei documenti necessari per accertare, descrivere e seguire le mutazioni delle proprietà immobiliari (terreni e fabbricati), allo scopo principale di applicare con la massima perequazione possibile la relativa tassazione.

Sorvoliamo sulle attività catastali degli egizi, dei romani e dell'epoca medievale in quanto i catasti erano di tipo descrittivo e, quindi, mancanti del rilevamento geometrico (mappe) e delle relative stime dei redditi su basi generalizzate.

Per quanto riguarda l'Italia per la formazione di catasti appoggiati a rilevamenti topografici occorre risalire al 1698 per la formazione di quello piemontese, fortemente voluto dalla monarchia Sabauda, ed al 1718 per il catasto milanese che, per la sua riconosciuta efficacia, servì di esempio per i più recenti catasti sia italiani che stranieri.

Dopo l'unità d'Italia su tutto il territorio esistevano ben ventidue catasti, dei quali pochi geometrici e molti descrittivi; è, quindi, facilmente immaginabile la grande sperequazione esistente tra loro ed anche tra possessi diversi dello stesso catasto.

Pertanto, già con la legge sulla perequazione fondiaria del 01/03/1886 veniva disposta la formazione di una catasto unico nazionale su base geometriche particellari; il lavoro di rilevamento e di adeguamento delle mappe preesistenti è andato avanti con comprensibile rilento per i noti eventi politici e bellici, ma già nel 1940 poteva ritenersi concluso al 90%.

Gli aggiornamenti delle mappe e degli estimi dei redditi dominicali ed agrari, al fine di assicurare la massima perequazione furono riferiti allo stato del territorio nel triennio 1937 – 39.

Nel corso degli anni furono emanati diverse normative e decreti ministeriali tutti finalizzati a definire in dettaglio le corrette procedure per il rilevamento geometrico; la più recente regolamentazione catastale, denominata "*Istruzione per il rilevamento particellare*", è stata emanata con decreto ministeriale n. 2/89 – Serv. II° - del 20/1/1953.

È importante notare nel primo paragrafo che il rilevamento deve consentire *"...la rappresentazione planimetrica in scala adeguata di ogni particella catastale nella sua posizione relativa sia alle particelle circostanti che alle particolarità topografiche aventi carattere di stabilità..."*. Inoltre, con riferimento alle disposizioni del T.U. delle leggi sul N.C.T. n. 1572 del 8/10/1931, occorre aggiungere che una particella è costituita da *"...una porzione continua di terreno o da un fabbricato, che siano situati non medesimo comune, appartengono allo stesso possessore e siano della medesima qualità e classe o abbiano la stessa destinazione..."*.

Ed è nell'ambito di questa definizione che ci occuperemo delle superfici demaniali fluviali e lacustri ed in particolare dei vincoli, delle utilizzazioni, delle concessioni, delle alienazioni e più in generale dei diritti del demanio.

2. Le difese idrauliche ed il demanio.

Gli argini principali dei corsi d'acqua che nel corso dei decenni antecedenti alla seconda guerra mondiale hanno subito sistemazioni idrauliche organiche, sono stati individuati con numeri particellari, pur restando sempre intestati al demanio pubblico dello Stato, ramo fluviale; probabilmente questo è stato motivato dal fatto che gli argini principali nel tempo possono essere oggetto di modificazioni plano altimetriche e di utilizzazione produttiva.

In linea generale i vari tipi di arginature dei corsi d'acqua differiscono tra loro in riferimento all'importanza ed alle caratteristiche del bacino che alimenta le aste fluviali.

Nel meridione e più in particolare in Calabria non si riscontrano sul territorio grandi sistemi di arginature se non in qualche rarissimo caso e per tratti d'alveo di limitato sviluppo.

Gli argini principali, di regola, sono quelli più esterni al corso d'acqua e presentano la quota di sommità più elevata di almeno un metro rispetto al massimo livello di riempimento teoricamente determinabile dalle piene aventi tempi di ritorno di 200 anni.

Gli argini secondari, invece, hanno generalmente elevazione sufficiente al contenimento delle piene con tempi di ritorno di 50 -100 anni e sono di tanto in tanto interrotti per consentire alle corrispondenti piene di espandersi nella fascia golenale compresa fra i due argini, determinando così delle vere e proprie casse di espansione delle acque per aumentare la capacità complessiva di invaso del bacino e, quindi, il grado di sicurezza idraulica.

Le fasce di espansione comprese fra i due ordini di argini, potendo essere alluvionate soltanto in occasione di eventi assolutamente eccezionali, quasi sempre sono di proprietà privata in quanto hanno normale se non migliore

* Giuseppe Raso - geometra, dottore in scienze geo-topo-cartografiche, estimative, territoriali ed edilizie, già responsabile della seconda sezione (acquedotti e fognature) del Genio Civile di Cosenza e delle aree idrauliche nn. 1 e 4 (alto tirreno e basso jonio) presso il Settore Protezione Civile e Difesa del Suolo della Provincia di Cosenza.

** Angela Raso - ingegnere civile ad indirizzo idraulico, libera professionista, negli anni 1999 – 2002 ha partecipato col personale idraulico alla campagna regionale di monitoraggio dei corsi d'acqua per la formulazione del PAI.

capacità reddituale agricola ai fini della imposta fondiaria, fatte salve le limitazioni alla proprietà derivanti dai vincoli idraulici di cui è cenno più avanti.

Un po diverso è il caso degli arginelli o mantellate di difesa delle golene. Queste, come è noto, sono costituite dalle fasce alluvionali presenti lateralmente alle sedi di scorrimento dei filoni delle acque ordinarie e, per loro natura, sono e/o devono essere rese sommergibili dalle acque delle piene ordinarie; le golene, quindi, svolgono un insostituibile ruolo di ordinarie casse di espansione delle acque delle piene ordinarie, cioè delle piene che hanno periodicità annuale e, comunque, non maggiore del quadriennio che è la misura temporale delle rotazioni agrarie.

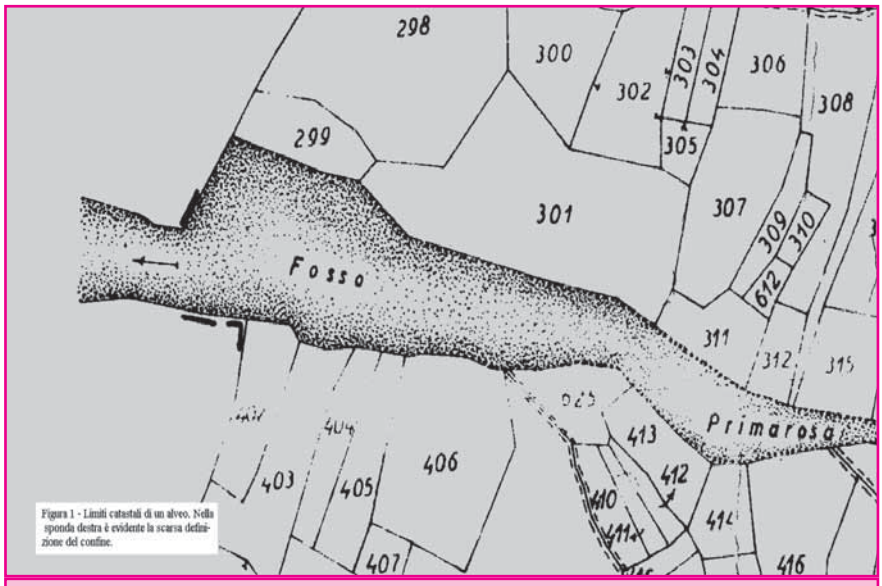


Fig. 1

Le superfici golenali, ove ci si trovi in presenza di un corso d'acqua che non sia già stato oggetto di organica sistemazione idraulica (costruzione di argini, di soglie, di briglie, di pennelli, di repellenti e di savanella centrale), proprio per il fatto che devono avere il permanente carattere di sommergibilità, di regola sono classificate demaniali e come tali non presentano numerazione particellare né sono catastalmente registrate ai fini del reddito.

Nei tratti dei corsi d'acqua che, invece, sono stati oggetto di totale sistemazione idraulica con savanella più o meno centralizzata e semidifesa da opere fisse o da cordoni di alberi, le golene, totalmente od in parte possono essere di proprietà privata in quanto l'amministrazione che a suo tempo ha effettuato i lavori idraulici non ha ritenuto di doverne espropriare le relative superfici; simili casi si riscontrano nel Crati ed in qualche altro corso d'acqua.

Tali particelle sono, quindi, gravate da un vincolo idraulico naturale in quanto preesistente alle opere ed i relativi proprietari in presenza di gravi eventi alluvionali non possono avanzare istanze di ristoro dei danni; di regola, tali superfici sono destinate a coltivazioni erbacee o cespugliose con rotazione massima quadriennale e, in presenza dell'ordinaria espansione delle acque di piena, traggono notevoli vantaggi per l'arricchimento della fertilità delle terre determinato da limi e sostanze minerali.

La maggior parte delle aste pedecollinari e terminali dei corsi d'acqua della Calabria non presentano ancora sistemazioni idrauliche permanenti e, pertanto, occorre ricordare che quasi sempre le fasce alluvionali presenti ai lati delle savanelle sono sommergibili e, quindi, sono golene a tutti gli effetti e tanto vale anche nel caso in cui tale stato si riscontra sulle stesse mappe catastali.

Per approfondire quest'ultimo aspetto occorre tornare alla regolamentazione catastale.

3. Il rilevamento catastale del demanio fluviale.

Tutta la normativa e la regolamentazione che, a partire dall'unità d'Italia, è stata emanata per il corretto rilevamento del territorio nazionale e per l'omogenea formazione delle mappe catastali, per quanto attiene le superfici del demanio fluviale, ha sempre concordemente stabilito che le superfici normalmente invase dalle acque delle piene ordinarie appartengono al demanio pubblico dello Stato e come tali non sono soggette a numerazione particellare e ad estimo.

Pertanto non costituiscono particelle catastali gli alvei dei fiumi e dei torrenti nonché le aree occupate da laghi, stagni e canali. (Vedi figura n. 1).

Tenuto conto che, di regola, le mappe catastali devono essere redatte nella scala 1:2000, con l'eccezione della scala 1:4000 nel caso di terreni montuosi poco frazionati e di 1:1000 nel caso di centri abitati o aree molto frazionate, i corsi d'acqua sono stati rappresentati con due linee continue, mentre i canali ed i fossi o torrenti che in mappa presenterebbero una larghezza inferiore a mm. 0,5 sono stati rappresentati con una semplice linea continua che svolge anche il compito di limite particellare o di proprietà.

Ma vediamo concretamente con quale criterio sono stati definiti e riportati nelle mappe i confini demaniali dei corsi d'acqua.

Intanto occorre precisare che, fatti salvi i corsi d'acqua con alveo già delimitato da opere d'arte o da formazioni rocciose stabili, per la delimitazione della stragrande maggioranza degli alvei occorre richiamarsi alle diverse fonti dispositive e regolamentari esistenti.

Le norme principali cui occorre fare riferimento sono costituite dall'allegato F) della prima legge sui lavori pubblici n. 2248 del 20/3/1865, dal regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi n. 368 del 08/5/1904 e dal T.U. sulle opere idrauliche di cui al R.D. 25/7/1904, n. 523.

Da tali fonti sono scaturite diverse e sempre più aggiornate edizioni del pregevole libretto di "*Istruzioni ad uso dei sorveglianti idraulici"*; nella versione edita dall'I.P.S. nel 1962 per conto del Ministero dei Lavori Pubblici – Corpo del Genio Civile -, tale libretto contiene un paragrafo intitolato "*Elenco e definizioni dei termini relativi alle OO.II. ed al servizio di piena, più in uso*" dove sono riportate le principali terminologie idrauliche e le relative spiegazioni consolidate da oltre mezzo secolo di attività di tutela idraulica nel territorio nazionale.

Fra le tante definizioni evidenziamo:

- **alveo**: è lo spazio compreso fra le sponde di un corso d'acqua che, se sono naturali, vengono lambite dalle acque durante le piene ordinarie; a maggiore chiarimento ci soccorre l'art. 93 del R.D. 25/7/1904, n. 523, (vedere anche art. 165, all. F, della legge 20/3/1865, n. 2248), che per alveo dei "*…fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali di proprietà demaniale…*" intende "*…lo spazio compreso fra le sponde fisse dei medesimi…"* ed aggiunge che *"…formano parte degli alvei i rami o canali, o diversivi dei fiumi, torrenti, rivi e scolatoi pubblici, ancorché in alcuni tempi dell'anno rimangono asciutti*"; per sponda fissa del corso d'acqua (se non è arginato) deve intendersi quella striscia di terreno costeggiante le acque del fiume che solitamente comprende la cosiddetta via alzaia soggetta alla servitù di passaggio e la scarpata che scende verso l'alveo (vedi figura n. 2);

- **argine**: si intende un rilevato, generalmente in terra, che serve a contenere le acque onde impedire che dilaghino sui terreni circostanti più bassi; l'argine si dice "*in froldo*" quando il corso d'acqua può scorrere a suo diretto contatto; con lo stesso temine di argine si intende anche un muro od altra qualsiasi difesa fissa longitudinale; se nell'alveo sono presenti fasce golenali difese da argini più piccoli, generalmente sommergibili dalle piene straordinarie, quelli esterni più grandi assumono la denominazione di argini principali (vedi figura n. 3);

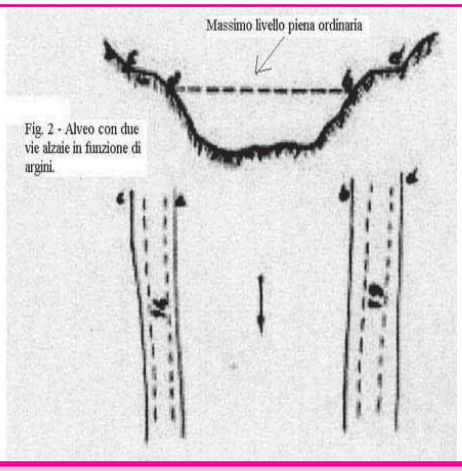


Fig. 2

- **piene ordinarie**: si intendono quelle la cui altezza di riempimento *"…non supera il livello più elevato che il corso d'acqua raggiunge annualmente con la frequenza del 75%…"* cioè per circa 75 anni su cento, in pratica quelle che si ripetono quasi ogni anno.

Ed è a questo concetto di frequenza della piena ordinaria ed alla superficie che la stessa annualmente occupa che si sono riferite le varie istruzioni catastali emanate per il corretto rilevamento particellare del territorio.

Osserviamo, infatti, che il Decreto del Ministero delle Finanze n. 2/89 – Servizio II°- del 20/1/1953, riguardante "*Istruzione per il rilevamento particellare*", a proposito del rilievo di particolari attraverso gli allineamenti (vedi paragrafo n. 13) e, più precisamente, dei loro prolungamenti, nella relativa nota esplicativa di fondo pagina precisa che "*il prolungamento viene riservato, nei casi di impossibilità a provvedere diversamente, al rilevamento di dettagli di incerta identificazione, quali il limite delle spiagge, degli alvei, ecc.*"

Anche il successivo paragrafo n. 24 pone eccezioni alle regole di rilevamento relativamente a punti che individuano *"…particolarità di imprecisa determinazione quali assi di corsi d'acqua..*".

Infine la successiva istruzione ministeriale di servizio del 1970 sulla formazione delle mappe catastali, al paragrafo n. 11 riconferma che la rappresentazione dell'alveo dei corsi d'acqua pubblici si effettua con linea continua corrispondente *"…ai limiti raggiunti dal livello medio delle piene ordinarie"*.

Con l'attuazione del catasto geometrico particellare, dunque, si è posto un limite alle interminabili contestazioni legali derivanti dalle delimitazioni fluviali che sul vecchio catasto erano puramente descrittive e, pertanto, suscettibili di molteplici interpretazioni.

Tale limite non è stato e non poteva essere esaustivo, ma ha costituito un'ottima base per le attività di conservazione ed uso del demanio fluviale.

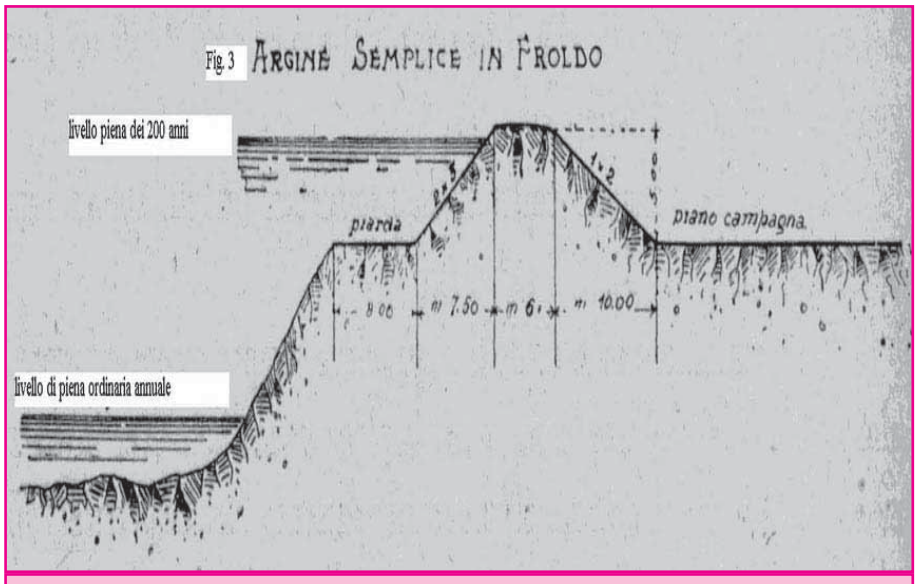


Fig. 3

Da quanto più sopra riportato si deduce senza tema di smentita che i limiti dei corsi d'acqua, così come nel decennio 1940-50 sono stati rilevati sul terreno e riportati sulle mappe catastali, salvo i casi di corsi d'acqua incassati fra pareti rocciose o compresi fra antichi muri o argini fissi preesistenti, per il resto sono identificati da linee virtuali più o meno coincidenti con filari di alberi, con fossi di prese idriche, con limiti di formazioni alluvionali o con erosioni di scarpate e simili elementi identificativi.

Per loro stessa natura tutti questi elementi individuano confini puramente virtuali perché costituiscono particolarità morfologiche di "*imprecisa o incerta*" determinazione; ne deriva che i limiti naturali dei corsi d'acqua, così come

sono riportati nelle mappe, hanno più un valore indicativo che non di certezza e di probatorietà.

Per conseguenza in ogni eventuale contestazione col demanio devono fare fede le effettive e stabili condizioni morfologiche dei luoghi che sono tanto più attendibili quanto meno essi sono stati soggetti a modificazioni antropiche.

4. La conservazione e l'uso del demanio fluviale.

Nei primi anni "50, dopo un periodo di pubblicazione per il recepimento di eventuali ricorsi, le mappe di cui abbiamo parlato e tutti gli annessi atti catastali sono entrati nella cosiddetta fase di conservazione, cioè di uso ed aggiornamento progressivo.

Ne consegue che per avere opportuna conoscenza dei limiti originari di un alveo occorre prendere visione delle cosiddette "*canapine*" originali o almeno di quelle mappe che nei primi anni "50 furono messe a disposizione del pubblico e dei tecnici per le visure e periodicamente aggiornate sulla base delle vecchie revisioni gratuite quinquennali e delle istanze dei privati.

In ogni caso è necessario evidenziare che, fatti salvi casi particolari di insediamenti turistici, le maggiori variazioni dei diritti e dei limiti demaniali, prevalentemente abusive, oggi si riscontrano lungo le aste terminali degli alvei che interessano gli insediamenti costieri.

Ma un altro aspetto normativo che nella seconda metà del "900 ha spesso determinato assurde e pericolose appropriazioni di aree del demanio fluviale da parte di privati è individuabile nell'applicazione pratica degli artt. 942 (terreno abbandonato dall'acqua corrente), 945 (isole e unioni di terra), 946 (alveo abbandonato) e 947 (mutamento del letto del fiume derivante da regolamento del loro corso).

Per contenere i numerosi procedimenti avviati a vario titolo presso i diversi tribunali delle acque si è dovuta attendere la promulgazione della legge 05/01/1994, n. 37, che ha radicalmente modificato i suddetti articoli, affermando alcuni nuovi principi, primo fra tutti quello che il letto abbandonato dalle acque continua a restare sottoposto al regime del demanio e, cosa ancora più rivoluzionaria, la riscrittura dell'art. 947 aggiunge che il regime proprio del demanio sopravvive anche nel caso di modificazioni causate da attività antropiche[1]. Si è così introdotto nel corpus normativo anche il principio della costituzione progressiva dei beni del demanio fluviale.

In linea di principio le aree demaniali fluviali possono essere fruite da privati o da enti vari che ne fanno richiesta in concessione; l'accoglimento delle istanze da parte dell'amministrazione provinciale che, attualmente, ne ha in carico la gestione per effetto della delega di cui dell'art. 88, lett. f), della legge regionale 12/8/2002, n. 34, è soggetto a preliminare nulla osta da parte del responsabile idraulico del bacino.

Quest'ultimo lo rilascia ai sensi e per gli effetti dell'art. 98 del R.D. 25/7/1904, n. 523, nei casi in cui l'uso dell'area richiesta in concessione non comprometta la funzionalità del relativo corso d'acqua in occasione delle già citate piene ordinarie annuali e, quindi, dopo avere opportunamente valutato la capacità di invaso, di tenuta spondale e di regolare deflusso nell'ambito della sezione della savanella attiva del corso d'acqua interessato.

Ove la capacità di deflusso della savanella si dimostra sufficiente per le condizioni idrauliche ipotizzate, specialmente se essa presenta il carattere di sezione permanente da più anni come può essere confermato dalla sua delimitazione con filari laterali di vecchi alberi spontanei, lo scrivente ritiene che, sia pure in casi da definire di volta in volta e per particolari alvei, le relative aree laterali alla savanella siano da ritenere golene a tutti gli effetti, anche se sono localizzate all'interno della fascia demaniale riportata nella mappa.

Come è noto le golene sono le due fasce di alveo solitamente presenti lateralmente alla savanella e, per loro natura, sono sommergibili o, meglio, inondabili dalle piene più consistenti rispetto a quelle che di regola sono state definite piene ordinarie annuali.

Per la concessione di tali aree golenali può essere presa in considerazione la possibilità di sottrarle al vincolo del divieto di piantagioni dentro gli alvei di cui all'art. 96 del R.D. 523/904, semplicemente perché nel caso come sopra ipotizzato non sussisterebbe la possibilità che possa ridursi la sezione di deflusso necessaria per le piene ordinarie annuali[2].

Naturalmente questa ipotesi appare applicabile nel solo caso di piantagioni arboree di basso fusto[3] costituite da filari sufficientemente larghi fra loro e disposti nel senso dell'asse dell'alveo in modo da favorire comunque l'eventuale inondazione eccezionale dell'area e facilitare nel contempo il lento allontanamento delle acque verso il filone principale.

Quanto sopra espresso, a parere degli autori, appare applicabile sia alle golene esistenti negli alvei liberi che a quelle contenute all'interno di argini, specialmente quando sono dotate di arginelli di difesa aventi sommità a quota tale da favorire l'esondazione delle piene relative ad eventi idraulici ricorrenti ogni 10 ÷ 20 anni.

Diverso è il caso di superfici o, meglio, di reliquati demaniali localizzati all'esterno degli argini di un corso d'acqua; queste superfici, ove non sia necessario conservarle assolutamente sgombre da vegetazione per destinarle alle funzioni di casse di espansione, possono senz'altro essere date in concessione anche per l'impianto di frutteti (alberi di basso fusto) in quanto non rientrano nel divieto di piantagione di cui al citato art. 96 del R.D. n. 523/1904.

Verso tale affermazione ci conforta il disposto dell'art. 96, comma f), del R.D. n. 523/1904 che, tra l'altro, si

1 - Legge 05/01/1994, n. 37, art. 4. – "Le disposizioni degli articoli 942, 945 e 946 si applicano ai terreni comunque abbandonati, sia a seguito di eventi naturali che per fatti artificiali indotti dall'attività antropica, ivi comprendendo anche i terreni abbandonati per fenomeni di inalveamento …omissis…"

2 - Per quanto riguarda l'uso di aree del demanio fluviale per coltivazioni arboree occorre fare riferimento all'art. 96 del R.D. 25/7/1904, n. 523, che, al comma b), definisce lavori ed atti vietati in modo assoluto "le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali a costringere la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque".

3 - Si ricorda che, a norma dell'art. 892, punto 2), del Codice Civile, sono reputati alberi di basso fusto quelli che presentano il primo impalcato di rami a non più di tre metri di altezza da terra.

preoccupa di vietare le piantagioni di alberi a distanza minore di m. 4 dal piede (esterno) degli argini[4]; questo significa che, ove non sussistano fondati motivi per negare il nulla osta ai fini idraulici, la concessione di tali superfici per l'impianto di alberi di basso fusto potrebbe essere consentita.

Nei corsi d'acqua costretti fra due versanti e spesso delimitati dalla presenza delle due vie alzaie proprio per la particolare morfologia dei luoghi è impossibile riscontrare la presenza di aree demaniali residuate da sistemazioni fluviali e, pertanto, in esse è pienamente operante il vincolo fluviale concretizzato dal divieto di estirpazione di alberi di cui all'art. 96, comma c), del R.D. n. 523/1904[5] per una fascia di m. 9 dal limite demaniale catastale.

Alla tutela della indispensabile funzione di sostegno dei versanti da parte della vegetazione spontanea in essi presente, con l'art. 115, punto 1), del d.lgs 3/4/2006, n. 152, si è aggiunta anche quella non meno importante di abbattimento degli inquinanti diffusi e di filtro dei solidi sospesi riconosciuta per la fascia di m. 10 dal limite demaniale[6].

Tanto è confermato pure da quanto riportato nell'art. 16, punto 2), lett. b), delle norme di attuazione e misure di salvaguardia del PAI (vedere testo aggiornato al 31/7/2002) che, per quanto attiene le aree R4 e quelle in frana, tra l'altro, consente "*…il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti sub verticali*" .

Da tutto quanto sopra esposto scaturisce il principio che la presenza di copertura arborea e cespugliosa sui versanti e, per analogia, anche sulle aree demaniali residuate all'esterno delle aste fluviali arginate, è altamente favorevole alla conservazione del territorio e, pertanto, è particolarmente favorita dalla legge.

Ogni istanza di concessione demaniale, dopo il rilascio del nulla osta ai fini idraulici, deve essere perfezionata in linea amministrativa con l'atto di concessione presso l'apposito settore provinciale del demanio che provvederà anche alla definizione dell'entità del canone dovuto annualmente all'amministrazione.

Infine si tenga presente che le aree demaniali concesse in uso sono portatrici "ab origine" del vincolo idraulico che tra l'altro si concretizza nell'irresponsabilità dell'amministrazione per qualsiasi danno idraulico subito dal concessionario e nella facoltà di subentro immediato della stessa amministrazione nella disponibilità dell'area senza obbligo di risarcimenti.

Per tali motivi e per l'evidente necessità di non favorire la costituzione di pericolose barriere vegetali al deflusso del filone idraulico principale ed alla libera espansione delle correnti di piena, in linea di principio, le concessioni di aree demaniali localizzate negli alvei, per uso consolidato fin dalla seconda metà del secolo scorso, vengono tutt'ora assentite soltanto per coltivazioni erbacee e/o cespugliose.

5. L'alienazione del demanio fluviale.

In linea di principio la proprietà demaniale è inalienabile; essa, però, può essere trasferita a terzi quando è dimostrato che l'area richiesta non è più necessaria per questioni di funzionalità idraulica di un alveo o per motivi di sicurezza.

È questo il caso di molti reliquati demaniali esistenti lateralmente ad alcuni grossi corsi d'acqua che in passato sono stati oggetto di organica sistemazione idraulica permanente.

In tali circostanze, fatti salvi i casi in cui occorre riservare spazi per casse di espansione idraulica relativamente alle piene eccezionali, può essere assentita la relativa patrimonializzazione e la successiva alienazione, sempre subordinatamente al rilascio del relativo nulla osta idraulico.

Per la cessione delle proprietà demaniali è competente l'Agenzia del Demanio alla quale devono essere inoltrate le relative istanze; sarà poi la stessa Agenzia a fare richiesta d'ufficio per il nulla osta idraulico.

4 - Art. 96, lett. f), del R.D. n. 523/1904. lavori ed atti vietati in modo assoluto. "Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi".

5 - Art. 96, lett. c), del R.D. n. 523/1904 - lavori ed atti vietati in modo assoluto. "Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde".

6 - D.lgs 03/04/2006, n. 152, art. 115, punto 1). Tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici "Al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo, entro un anno dalla data di entrata in vigore della parte terza del presente decreto le regioni disciplinano gli interventi di trasformazione e di gestione del suolo e del soprassuolo previsti nella fascia di almeno 10 metri dalla sponda di fiumi, laghi, stagni e lagune, comunque vietando la copertura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità e la realizzazione di impianti di smaltimento dei rifiuti.".

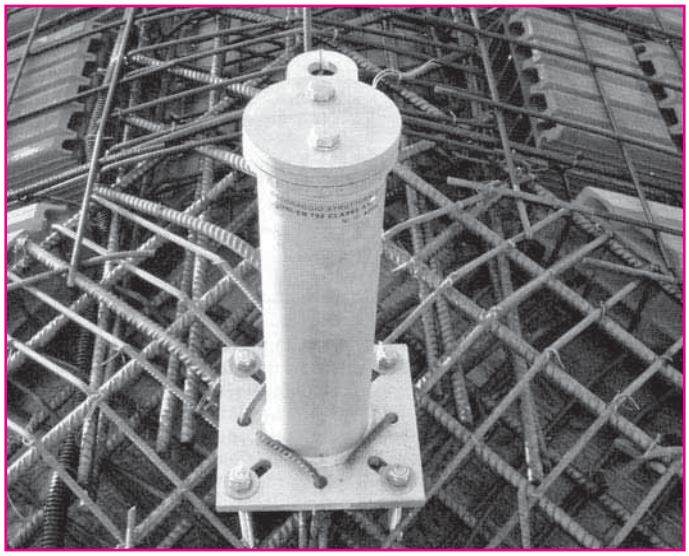
MANUTENZIONE IN SICUREZZA DI TETTI E COPERTURE

di Maria Tomasoni e Remo Paderno

L'accesso in quota in piena sicurezza attraverso ancoraggi anticaduta è uno degli aspetti inderogabili finalizzato alla riduzione degli incidenti mortali durante la costruzione degli edifici e soprattutto durante le manutenzioni ordinarie e straordinarie dei tetti,delle coperture, ecc.

Gli infortuni mortali per cadute dall'alto rappresentano il triste primato del settore edile; tetti e coperture, ponteggi e trabatelli, solai e mensole sono strutture in quota dai quali, per caduta nel vuoto degli operatori, spesso avvengono infortuni gravi o mortali.

Le manutenzioni ordinarie e straordinarie dei tetti e,in generale, delle parti in quota degli immobili sono attività che necessitano di interventi eseguiti con scrupolo e competenza. Nei prossimi anni, coperture e tetti, a causa della prevedibile installazione sempre maggiore di impianti di condizionamento, fotovoltaici o di pannelli solari, saranno i più di prima strutture soggette ad un continuo monitoraggio; di conseguenza, anche in termini di sicurezza, dovranno ancor di più rispondere alla necessità di installare dei dispositivi anticaduta. È opportuno, comunque, fare un salto di qualità ; la necessità di maggior sicurezza e più efficiente manutenzione obbligherà i manutentori ad accedere in quota anche in condizioni atmosferiche avverse (vento, pioggia, presenza di gelo, neve ecc.) da qui la necessità di capire non tanto l'obbligo quanto l'opportunità di avere un sistema funzionale di accesso e camminamento sicuro sui tetti. Un accesso facilitato in copertura, un percorso sicuro, la presenza di sistemi anticaduta fissi, l'indicazione di quali debbano essere i D.P.I. idonei, unitamente ad una buona formazione dei lavoratori, e non per ultimo, un diverso approccio delle imprese a considerare la sicurezza in cantiere come un investimento e non come spesa superflua, permetterebbe di affrontare sotto un'ottica propositiva il problema delle manutenzioni degli edifici.



I dispositivi anticaduta sui tetti

Quando si progetta l'installazione di un dispositivo anticaduta sarà necessario tenere presente che:

- dovrà servire a prevenire o trattenere la caduta dell'operatore, con rilevanti rischi di morte o lesioni permanenti;
- il mercato, in presenza di una notevole ed obbligatoria domanda non qualificata, può riservare sorprese sgradevoli che, innanzi tutto, non assicurano il rispetto dell'osservazione del punto precedente e comporta spese, potenzialmente anche ridotte, dovute ad installazioni inutili se non addirittura controproducenti, (per esempio, linee di vita che dopo 10 anni, magari di inutilizzo, devono essere completamente smontate non avendo le caratteristiche richieste dalle norme UNI-EN 7959). In sostanza un sistema anticaduta progettato, costruito ed installato in modo scorretto, non solo non è sicuro, ma può trasformarsi in una vera trappola per l'utilizzatore.

La progettazione presuppone l'acquisizione di una serie di nozioni teoriche e pratiche. Il potersi affidare all'esperienza, in questo caso, non è sicuramente sufficiente, né tanto meno consigliabile. Si può compiere,in ogni modo, un percorso di formazione mediante corsi tenuti direttamente dai produttori, aggiornarsi mediante le numerose pubblicazioni del settore ed avvalersi della consulenza di organizzazioni già operanti nel settore. Prima di realizzare un sistema anticaduta bisogna tener conto dei rischi derivanti da:

- oscillazione del corpo con urto contro ostacoli ("effetto pendolo");
- arresto del moto di caduta per effetto delle sollecitazioni trasmesse dall'imbracatura sul corpo;
- sospensione inerte del corpo dell'utilizzatore che resta appeso al dispositivo di arresto caduta.

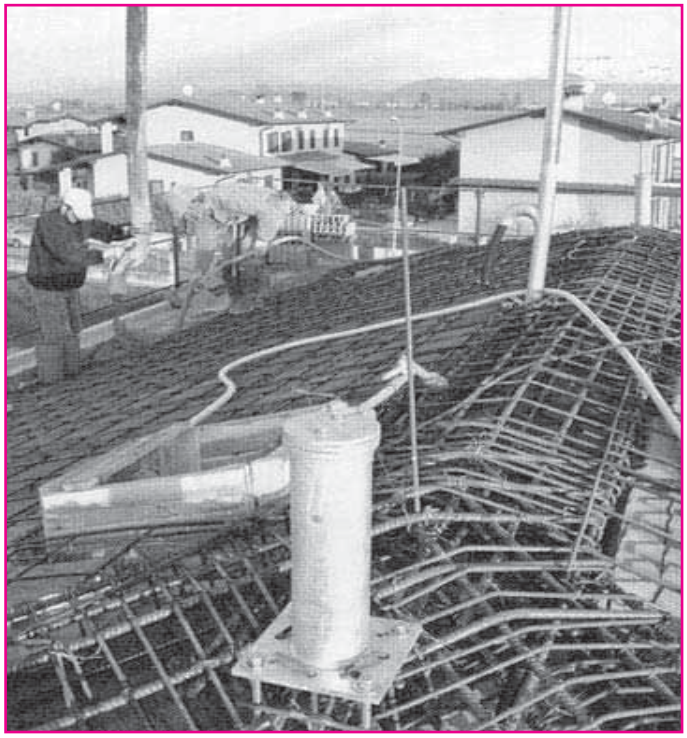
Durante lo svolgimento del lavoro in quota, un assistente (preposto) deve sempre sorvegliare le operazioni da una posizione che gli permetta di intervenire immediatamente, sia per prestare aiuto all'operatore che si dovesse trovare in difficoltà, sia per provvedere alla movimentazione del materiale necessario alla posa degli ancoraggi.

Il preposto è un operatore adeguatamente preparato a risolvere le situazioni a rischio causate da incidenti non prevedibili.

Per eseguire correttamente la progettazione di un sistema anticaduta dall'alto a norma UNI EN 795, va considerata attentamente la scelta dei singoli dispositivi tenendo conto di:

- tipologia e conformazione del fabbricato;
- tipologia della struttura e del manto di copertura;
- quali e quanti tipi di intervento sono previsti per il futuro sulla copertura tenendo conto della sicurezza del sistema;
- impatto ambientale e architettonico.

Il mercato offre diversi tipi di ancoraggio a norma UNI EN 795 suddivisi in classi e precisamente:



Classe A 1

La classe Al comprende ancoraggi strutturali progettati per essere fissati a superfici verticali, orizzontali ed inclinate; per esempio:

- ancoraggio fisso idoneo per 1 operatore;
- palo multi posizionale idoneo per l'operatore;
- ancoraggio multiposizionale idoneo per 2 operatori

Classe A2

La classe A2 comprende ancoraggi strutturali progettati per essere fissati a tetti inclinati idonei per 1 operatore; per esempio:

Il fabbricante fornisce le istruzioni per l'installazione degli ancoraggi Al.

Gli installatori devono accertare l'idoneità dei materiali di supporto ai quali vengono fissati i dispositivi di ancoraggio strutturali. Per il fissaggio su acciaio o legno la progettazione e l'installazione dovrebbero essere verificate mediante calcoli da un ingegnere qualificato per stabilire se sono in grado di sostenere la forza della prova tipo richiesta dalle norme UNI EN 795. Per il fissaggio in altri materiali (cemento armato - laterizio compatto - pietra - ecc), l'installatore deve verificarne l'idoneità eseguendo una prova su un campione del materiale (testimone).

Classe C

La classe C comprende dispositivi di ancoraggio che utilizzano linee di ancoraggio flessibili orizzontali.

Per linea orizzontale si intende una linea che devia dall'orizzonte per non più di 15 gradi. A differenza delle classi Al e A2, la linea di vita deve essere dimensionata tenendo conto:

- delle istruzioni per l'applicazione dove viene indicata la forza massima consentita sugli ancoraggi strutturali di estremità ed intermedi;
- del numero degli operatori collegabili in contemporanea;
- della applicazione di assorbitori di energia;
- dei requisiti relativi alla distanza del suolo.

Il fascicolo tecnico della copertura deve contenere:

1. Progetto d'installazione indicando:
- il punto di accesso alla copertura;
- percorso sicuro;
- valutazione ed eliminazione dell'effetto pendolo;
- verifica strutturale;
- realizzo di un sistema che permetta all'operatore di accedere a tutta la copertura rimanendo sempre in sicurezza.

2. Dimensionamento del sistema indicando:
- Numero max di utilizzatori per i vari tipo di ancoraggi (classe Al -A2- e multi posizionali);
- lunghezza totale linea vita (classe C);
- distanza massima fra punti intermedi (classe C);
- risultante della forza sul cavo = T;
- freccia della deflessione del cavo = F;
- resistenza minima alla rottura del supporto R=Tx2.

3. Dichiarazione di conformità dei componenti utilizzati:
- Pali - supporti - staffe - (certificate dal produttore o calcolate da un ingegnere).

4. Dichiarazione di corretta installazione da parte dell'installatore autorizzato - eventuali fotografie dell'installazione.

5. Targhetta identificativa con indicato:
- numero max di operatori;
- lunghezza massima D.P.I.;
- data prossima ispezione;
- codice di installazione;
- numero di assorbitori;
- lunghezza del sistema.

6. Istruzioni d'uso (indicazione dei D.P.I. idonei) e di manutenzione (indicare la periodicità della verifica del sistema).

7. Scheda di verifica (norma UNIEN79).

Una copia del fascicolo dell'opera viene allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato, mentre l'originale deve essere fornito al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.) Il fascicolo deve essere consultato dagli operatori, prima di ogni operazione lavorativa (manutenzione ordinaria , straordinaria o di revisione dell'opera).

Di seguito proponiamo uno schema di progetto che ricopia le modalità in cui si utilizzano i prodotti della "Linea Vita" ed esempi di posizionamento dispositivi di sicurezza fissi per tipologie diverse di tetti.

Normativa

- D.Lgs. 9 aprile 2008 n.81
- Titolo IV
- Capo U Sez. II
- Art. 112 "idoneità delle o-pere provvisionali";
- Art. 115 "sistemi di protezione contro le cadute dall'alto".

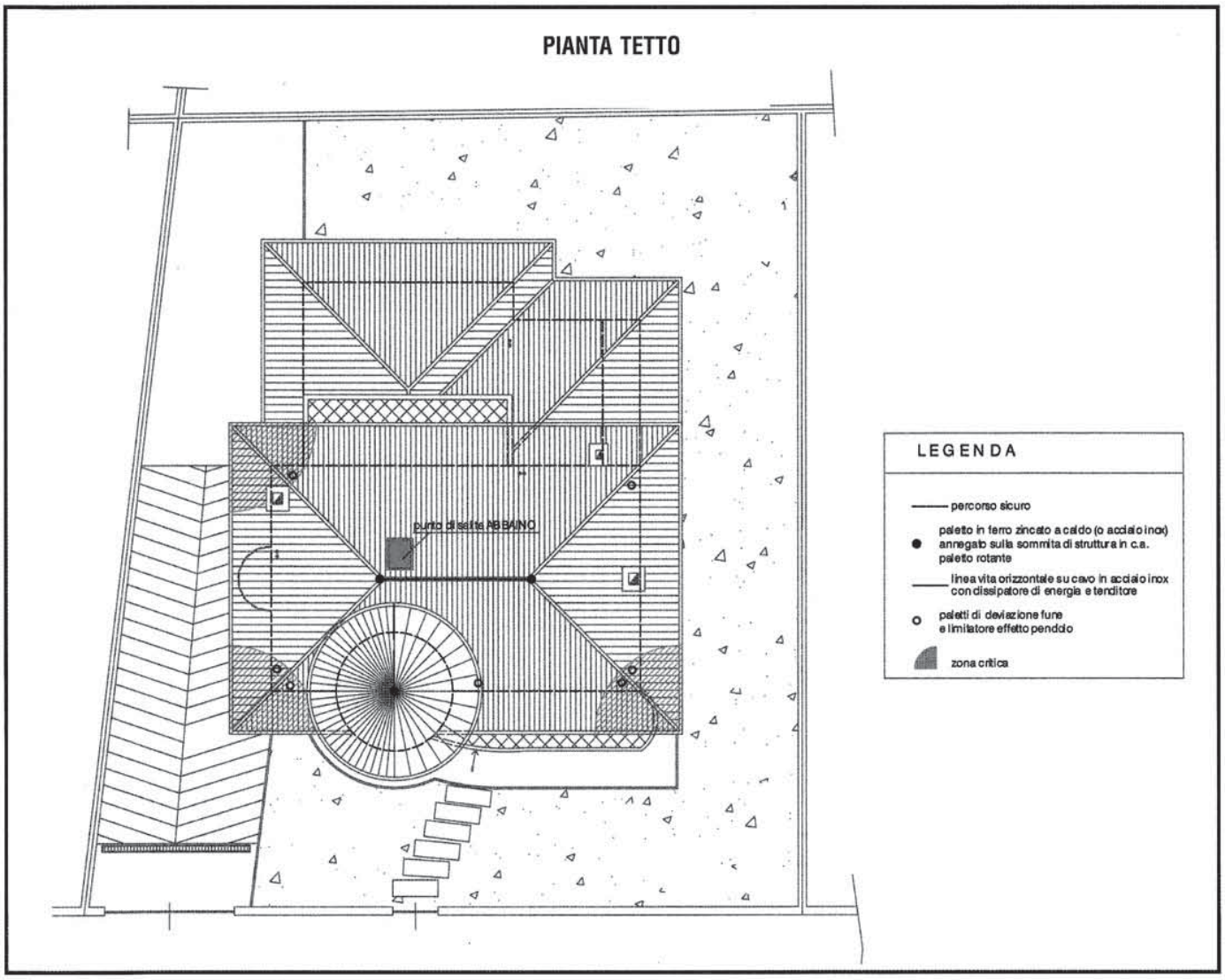
Sez. IV

- Art. 122 "ponteggi ed opere provvisionali".

Sez. VII

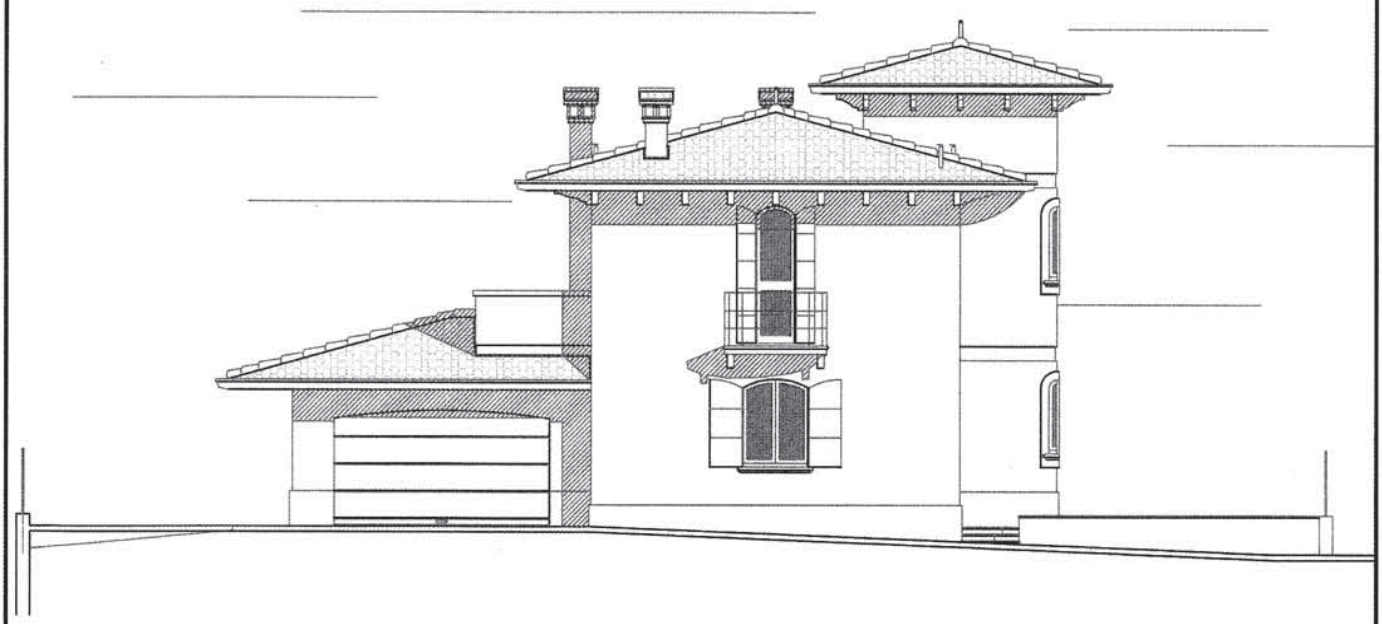
Art. 148 "lavori speciali".

- Capo III
- Art. 158 "sanzioni per i coordinatori".


PIANTA TETTO
punto di sella ABBAINO
LEGENDA
percorso sicuro
paletto in ferro zincato a caldo (o acciaio inox) annegato sulla sommità di struttura in c.a.
paletto rotante
linea vita orizzontale su cavo in acciaio inox con dissipatore di energia e tenditore
paletti di deviazione fune e limitatore effetto pendolo
zona critica

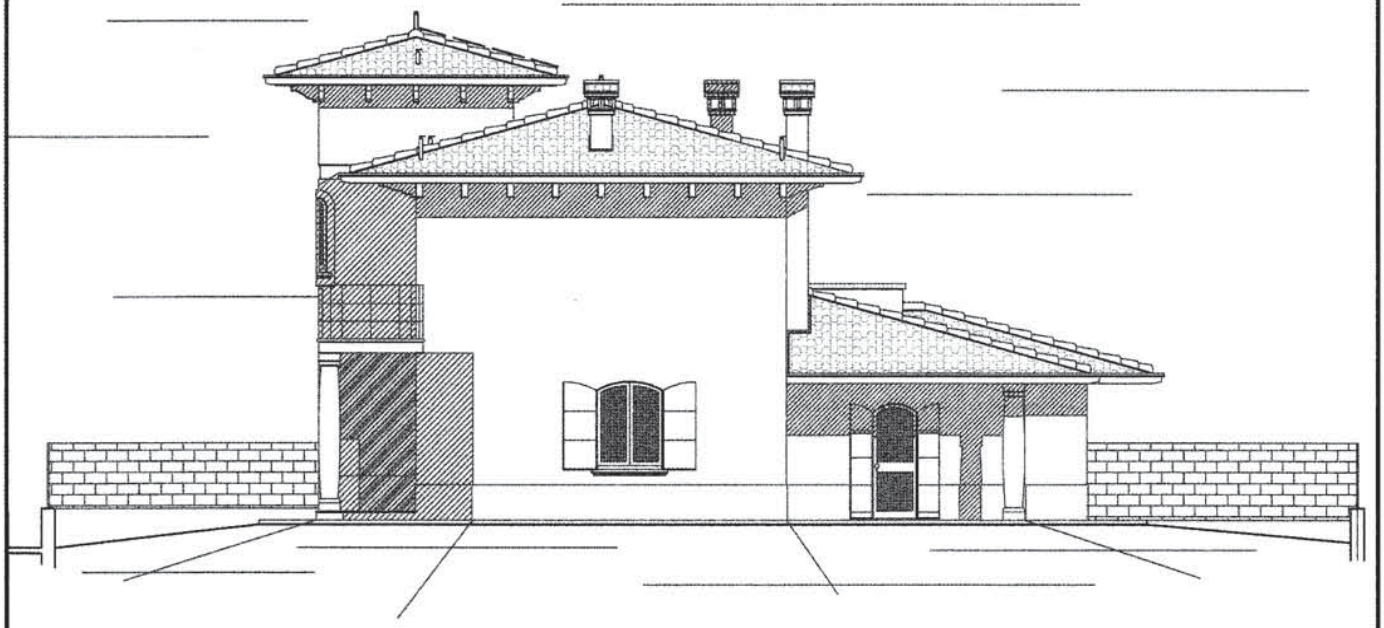
PROSPETTO EST

PROSPETTO SUD

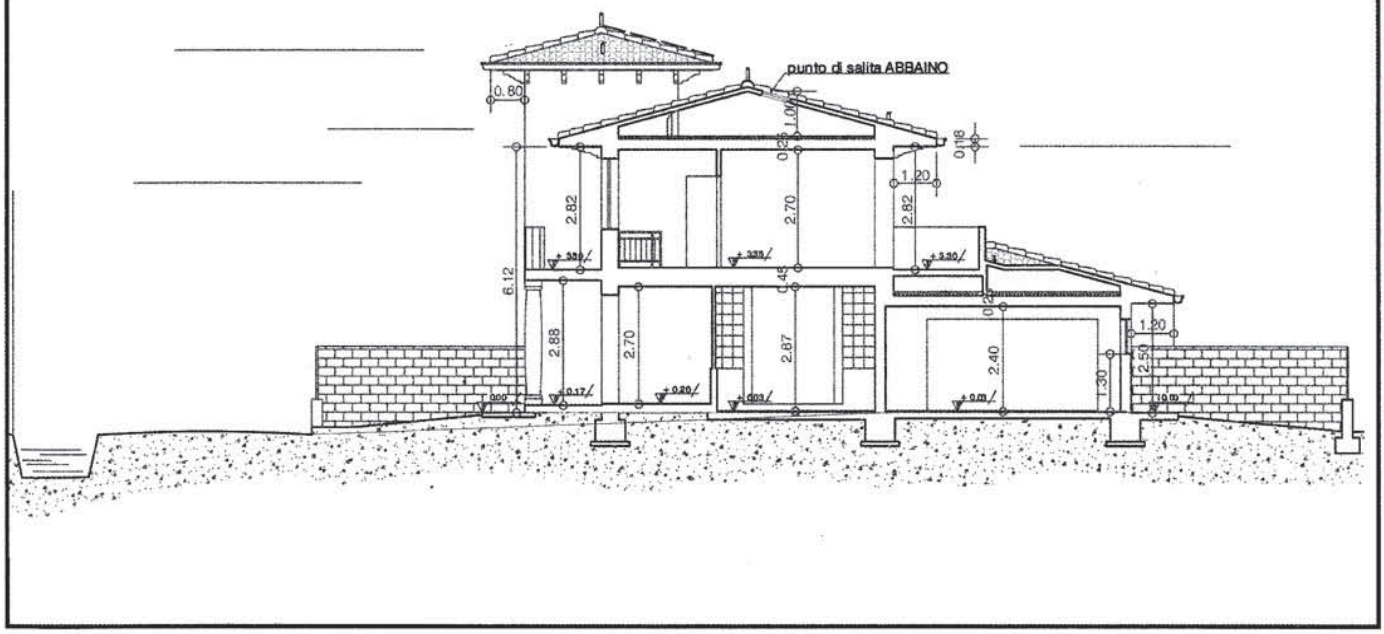


PROSPETTO OVEST

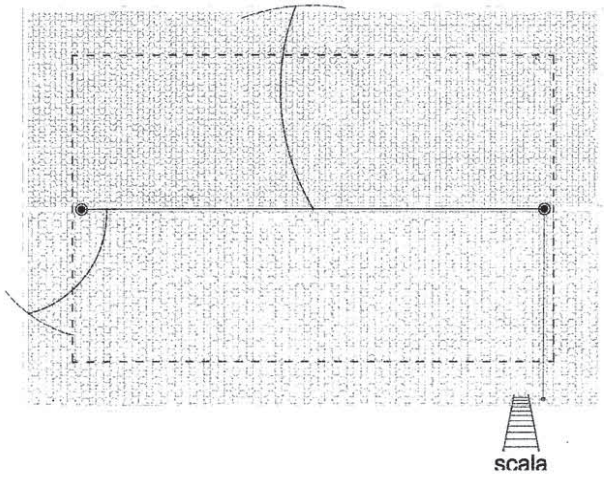
PROSPETTO NORD



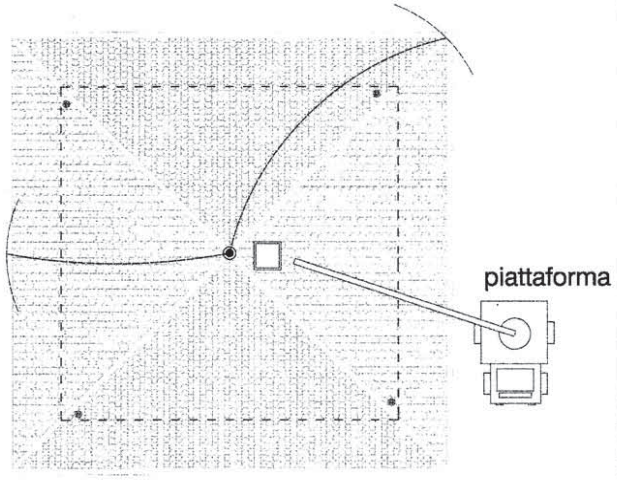
SEZIONE A_A



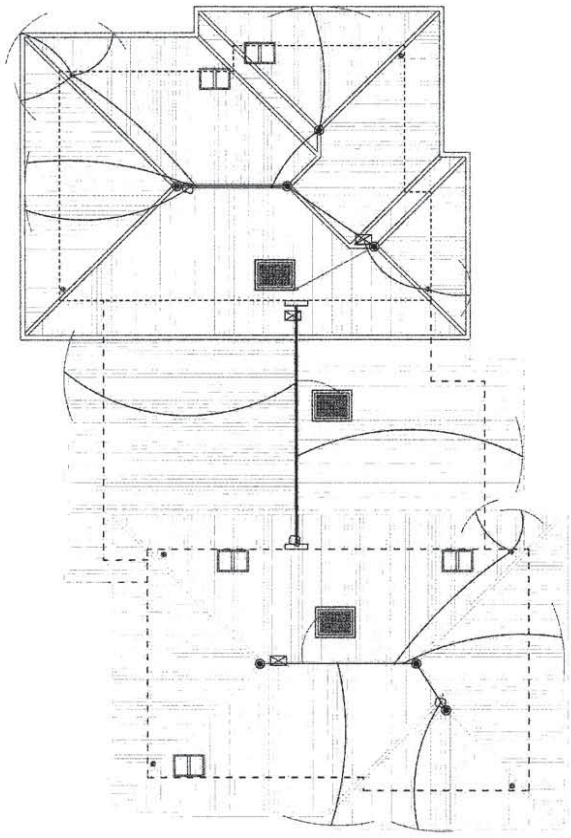
TIPOLOGIA TETTO A CAPANNA



TIPOLOGIA TETTO A PADIGLIONE



TIPOLOGIA MISTA



LEGENDA

- comignolo
- abbaino
- Y) punto fisso di ancoraggio interno all'abbaino per uscita sul tetto con un cordino o retrattile di lunghezza idonea
- Percorso per aggancio alla linea di vita da eseguirsi con idoneo cordino o retrattile
- X) punto fisso di ancoraggio esterno all'abbaino con cavo in acciaio di collegamento alla linea di vita
- Linea di collegamento in acciaio inox alla linea vita
- A) paletto in ferro zincato a caldo (o acciaio inox) annegato sulla sommità dei pilastri in c:a: ancorati al sottostante solaio
- Linee di vita orizzontale su cavo in acciaio inox con dissipatore di energia
- B) Paletto con dispositivo rotante
- C) Sottotegola di deviazione fune e limitatore effetto pendolo (provvisto di moschettone durante l'uso)
- Corda in poliammide con dispositivo anticaduta
- D) piastre di ancoraggio alle pareti esistenti per l'accoglimento linea di vita
- E) Dissipatore d'energia
- F) Tenditore

«Il geometra bresciano»

L'OGGETTO MISTERIOSO DEL DECRETO 81/08 IL LAVORATORE AUTONOMO

La presenza in cantiere dei lavoratori autonomi, pur a vario titolo e con diverse motivazioni, complica significativamente ogni apparente certezza acquisita degli operatori

di Antonio Tieghi

Una delle figure più controverse de! Decreto 81 è la figura del lavoratore autonomo, controversa perché la sua posizione nei confronti degli obblighi legislativi, varia a seconda del rapporto-contrattuale che si instaura con i suoi interlocutori.

Variando il rapporto, si modificano anche gli obblighi che possono vederlo sia come soggetto erogatore di condizioni di garanzia che come soggetto erogatore delle stesse posizioni e tali posizioni, si intrecciano una con l'altra.

Ritengo perciò necessario prima fare un rapido escursus sul ruolo e sulle definizioni del lavoratore autonomo.

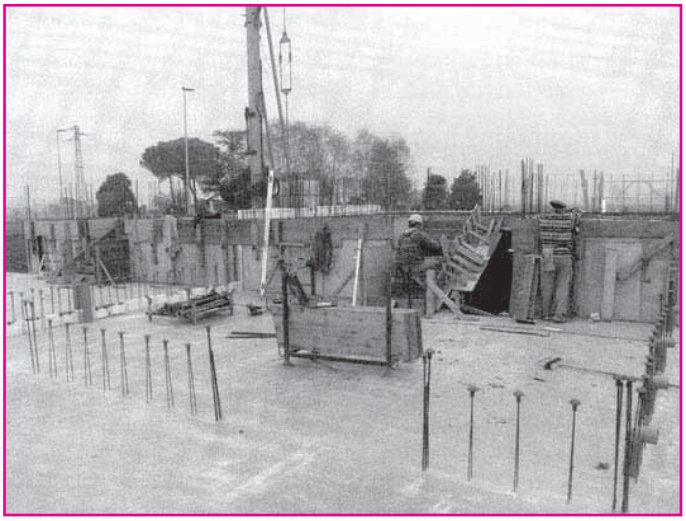
Da una prima e superficiale lettura dell'art. 21 del D. Lgs. 9/4/2008 n. 81, contenente il Testo Unico in materia di salute e di sicurezza sul lavoro, sembrerebbe che i lavoratori autonomi che compiono opere o servizi ai sensi dell'art. 2222 del codice civile siano obbligati ad ottemperare esclusivamente a quegli adempimenti indicati esplicitamente nel comma 1 dello stesso articolo e cioè ad utilizzare attrezzature di lavoro in conformità alle disposizioni di cui al Titolo 'III del D. Lgs. n. 81/2008 (lettera a), a munirsi di dispositivi di protezione individuale ed utilizzarli conformemente alle disposizioni di cui al titolo III dello stesso D. Lgs. (lettera b) ed a dotarsi di apposita tessera di riconoscimento corredata di fotografia, contenente le proprie generalità, nel caso in cui effettuino la loro prestazione in un luogo di lavoro nel quale si svolgano attività in regime di appalto o subappalto (lettera c). Le cose però non stanno così e ciò discende da un esame più approfondito e da una lettura più integrale del citato D. Lgs. n. 81/2008. Né avrebbe senso una interpretazione delle disposizioni di legge così limitativa anche alla luce degli indirizzi forniti dalla legge delega 3/8/2007 n. 123 e della logica della prevenzione in base alla quale deve essere garantita la salute e la sicurezza di tutti i lavoratori e di tutti coloro che prestano la propria attività lavorativa nei luoghi di lavoro.

Si osserva preliminarmente che le disposizioni contenute nel D. Lgs. n. 81/2008, secondo quanto indicato nell'art. 3 comma 4 dello stesso decreto e relativo al suo campo di applicazione, *"si applica a tutti i lavoratori e lavoratrici, subordinati e autonomi, nonché ai soggetti ad essi equiparati, fermo restando quanto previsto dai commi successivi del presente articolo"* il quale al comma 11 precisa in più che *"nei confronti dei lavoratori autonomi di cui all'articolo 2222 del codice civile si applicano le disposizioni di cui agli articoli 21 e 26"*, inoltre la Cassazione ha definito le caratteristiche ed i limiti del lavoro autonomo e subordinato: "*Il committente è il garante della sicurezza dei lavoratori autonomi incaricati a svolgere dei lavori allorquando non sussistono i requisiti della prestazione d'opera o di servizi ma si riscontrano quelli tipici della subordinazione"*.

È evidente quindi che il legislatore, anche per dar corso alle indicazioni contenute nella già citata legge delega n. 123/2007, ha voluto, ai fini della tutela della salute e della sicurezza sul lavoro e dell'applicazione delle norme di prevenzione degli infortuni e delle malattie professionali, equiparare, i lavoratori autonomi di cui all'articolo 2222 del codice civile agli altri lavoratori.

Si impone di conseguenza ai lavoratori autonomi gli stessi obblighi che il decreto medesimo pone a carico di tutti gli altri lavoratori, fermo restando ovviamente il rispetto delle disposizioni che sono ad essi destinati specificatamente e che sono contenute sia nell'art. 21 (che detta delle prescrizioni specifiche oltre che per i componenti delle imprese familiari anche per i lavoratori autonomi), che nell'art. 26 il quale impone degli obblighi a carico anche degli stessi lavoratori autonomi nel caso di contratti d'appalto, d'opera o di somministrazione.

Anche in questo caso la Cassazione ha sancito che il committente risponde nel caso di appalto a ditte "insicure" e di conseguenza anche dei lavoratori autonomi: *"Il committente é da considerarsi, ai fini della posizione di garanzia in materia di sicurezza sul lavoro, datore di lavoro dei dipendenti della ditta appaltatrice nel caso questa sia priva di una effettiva organizzazione tecnica."*



Da quanto sopra detto, sembra evidente quindi che il lavoratore autonomo debba adempiere agli obblighi che il D. Lgs. n. 81/2008 con l'art. 20 pone a carico di tutti i lavoratori. In tale articolo, peraltro, al comma 1 viene precisato che *"ogni lavoratore deve prendersi cura, della propria salute e sicurezza e di quelle delle altre persone presenti sul luogo di lavoro su cui ricadono gli effetti delle sue azioni o omissioni"* e fra i suddetti obblighi è possibile riscontrare appunto al comma 2 lettera h), quello di partecipare ai programmi di formazione e di addestramento ed al comma 2 lettera i), quello di sottoporsi ai controlli sanitari previsti dallo stesso D. Lgs., o comunque

CHI	CHIAMA CHI	CON QUALE RAPPORTO CONTRATTUALE	ADEMPIMENTI
un'impresa	un lav. aut.	come aiuto per svolgere la stessa attività	l'impresa dovrà inserire il lav. aut. all'interno del proprio POS
un'impresa	un lav. aut.	per svolgere un'attività diversa dalla propria (es. un lattoniere)	l'impresa e il lav. aut. dovranno redigere il DUVRI (salvo nota successiva su sentenza Cassazione)
un'impresa	due o più lav. aut.	con contratto diretto ed indipendente di tutti i lav. aut. con l'impresa (ognuno fattura direttamente all'impresa)	l'impresa e i lav. aut. dovranno redigere il DUVRI (salvo nota successiva su sentenza Cassazione)
un'impresa	un lav. aut. + uno o più lav. aut. chiamati a collaborare dal primo	con contratto diretto del lav. aut. con l'impresa (gli altri lav. aut. fatturano direttamente al primo che gli ha chiamati)	si configura un rapporto subordinato e i lav. aut. dovranno redigere un DUVRI e coordinarsi con il POS dell'impresa presenza del PSC almeno in esecuzione

disposti dal medico competente. La convinzione, a dire il vero abbastanza diffusa, che il lavoratore autonomo non abbia l'obbligo di sottoporsi alla formazione ed alla sorveglianza sanitaria in relazione ai rischi della propria attività lavorativa, deriva da quella che si ritiene una imprecisione del legislatore. Infatti la norma avrebbe dovuto inserire i lavoratori autonomi esplicitamente nell'articolo 21 del D. Lgs. n. 81/2008, assieme agli obblighi in esso elencati al comma 1. Inoltre, contribuisce alla convinzione di cui sopra, anche una frettolosa lettura del comma 2 dello stesso articolo, il quale indica che i soggetti di cui al comma 1, fra i quali appunto i lavoratori autonomi, hanno facoltà di:

"a) beneficiare della sorveglianza sanitaria secondo le previsioni di cui all'articolo 41, fermi restando gli obblighi previsti da norme speciali;

b) partecipare a corsi dì formazione specifici in materia di salute e sicurezza sul lavoro, incentrati sui rischi propri delle attività svolte, secondo le previsioni di cui all'articolo 37, fermi restando gli obblighi previsti da norme speciali"

È del tutto evidente ora, che la facoltà che il legislatore esprime al comma 2 non è quella di sottoporsi alla sorveglianza sanitaria in relazione ai rischi specifici della propria attività ed alla formazione incentrata sui rischi medesimi, che come già detto si ritengono obbligatorie, bensì di poter "beneficiare" per dar corso alla sua autotutela, della sorveglianza sanitaria sottoponendosi a visita medica, a proprie spese, da parte del medico competente del datore di lavoro che lo ospita, così come avviene per qualsiasi altro lavoratore che è alle sue dipendenze, e di poter altresì "partecipare" sempre a sue spese, ai corsi di formazione specifica in materia di salute e di sicurezza sul lavoro ai quali il datore di lavoro che lo ospita avvia i propri lavoratori dipendenti.

Una conferma di quanto sopra, sostenuto in merito agli obblighi che il Testo Unico ha inteso porre a carico dei lavoratori autonomi, deriva infine, dalla lettura dell'allegato XVII al Testo Unico medesimo riportante la documentazione che sia le imprese che i lavoratori autonomi devono rilasciare, in caso di appalto, al datore di lavoro committente prima dell'inizio dei lavori - al fine di consentire allo stesso la verifica della loro idoneità tecnico-professionale prevista dall'art. 26 comma 1 lettera a) del D. Lgs. n. 81/2008 - riportante gli obblighi connessi ai contratti d'appalto o d'opera o di somministrazione, e per quanto riguarda i cantieri temporanei o mobili, prevista dall'art. 90 comma 9 lettera a) a carico del committente per conto del quale viene realizzata l'intera opera. Infatti, compete al committente datore di lavoro che ospita un appaltatore, la predisposizione delle misure atte a garantire la sicurezza dell'appaltatore stesso allorquando le precauzioni per evitare degli infortuni sono di natura generica e non legate alla specifica attività di competenza dell'appaltatore o alle procedure da adottare per effettuare le lavorazioni appaltate, oppure all'utilizzazione di speciali tecniche o all'uso di determinate macchine.

Risulta tra gli obblighi del committente anche quello di assicurare che la prestazione di lavoro avvenga in luogo protetto e privo di pericoli per la sicurezza, perché, sostiene la Sez. IV della Cassazione: *"anche se il contratto dovesse essere qualificato come appalto ne conseguirebbe l'applicazione al caso di specie della disciplina prevista dal Decreto Legislativo 19 settembre 1994, n. 626, articolo 7, comma 2 che prevede un obbligo di cooperazione e coordinamento tra appaltante e appaltatore nell'attuazione delle misure di prevenzione e protezione"*.

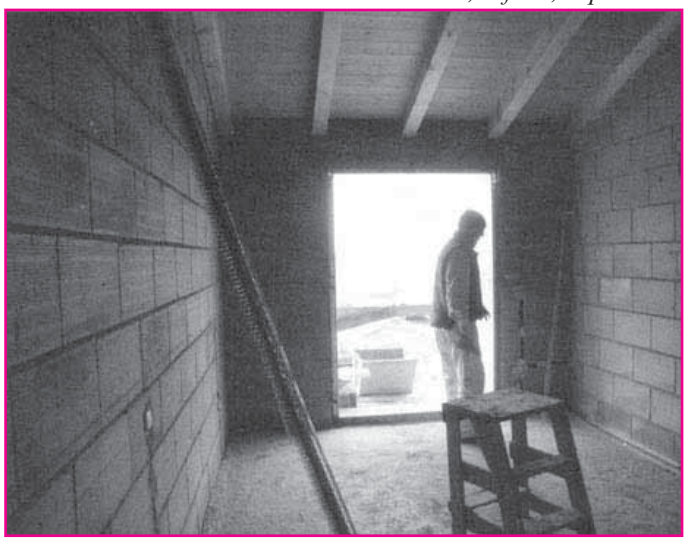
Tornando all'allegato XVII infatti, al comma 2 fra la documentazione che i lavoratori autonomi devono almeno esibire al committente, vengono esplicitamente indicati alla lettera d) gli *"attestati inerenti la propria formazione e la relativa idoneità sanitaria previsti dal presente decreto legislativo"* documentazione che nel caso dei cantieri temporanei o mobili il committente è obbligato fra l'altro a trasmettere, ai sensi dell'art. 90 comma 9 lettera c) all'amministrazione competente, prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

Con la lettura dell'allegato XVII, benché richiamato esplicitamente dal Titolo IV per la verifica dell'idoneità tecnico-professionale delle imprese operanti nei cantieri temporanei o mobili, si deve intendere applicabile, essendo contenuto nell'ambito dello stesso Test Unico, anche per la verifica tecnico-professionale di tutte le attività imprenditoriali di cui all'art. 26 del Titolo I dello stesso D.Lgs. 81/08. Dopo questo preambolo anche se non esaustivo di tutte le problematiche, ritengo utile segnalare che con circolare n° 1952 SPS/PREV del 29.1.2009 la Direzione Centrale Salute e Protezione Sociale della Regione, in merito agli obblighi a carico dei lavoratori autonomi sia della sorveglianza sanitaria, se necessaria, che della formazione specifica in materia di salute e sicurezza sul lavoro ha ritenuto opportuno chiarire che tale aspetto *"non assume valenza obbligatoria per il soggetto richiesto, qualora lo stesso ricada nella sopraccitata definizione"* (i lavoratori autonomi che compiono opere o servizi ai sensi dell'art. 2222 del codice civile).

A questo punto si può tornare all'introduzione del presente articolo, per cercare di definire le varie situazioni in cui un lavoratore autonomo interviene in un cantiere che per semplicità riporto nel seguente schema. Come già accennato tutto parte dal rapporto contrattuale.

La nota della Cassazione riportata nella tabella riguarda

una recente sentenza del 29.01.2009, di cui riporto solo un sunto, nella quale la suprema Corte ha affermato che *"la mancanza di organizzazione dei lavori, secondo un piano ben preciso, volto a garantire la sicurezza di tutti i lavoratori, ha consentito che quella attività, che per altro richiedeva cognizioni tecniche relative alla stabilità, fosse svolta con molta leggerezza da solo due persone senza una preventiva programmazione"* ed ha concluso ribadendo che *"se, infatti, il piano di sicurezza fosse stato effettivamente predisposto e la nomina del coordinatore per l'esecuzione dei lavori correttamente e validamente effettuata, ne sarebbe derivata in concreto una precisa organizzazione degli interventi facenti capo alle varie ditte incaricate delle opere da eseguire ed una vigilanza sul coordinamento di tali interventi, come specificamente previsto dal Decreto Legislativo n. 494 del 1996 articolo 5"* Corte di cassazione - Sezione Penale IV - Sentenza n. 1770 del 16 gennaio 2009 - Pres. Brusco - Est. D'Isa - PM. Di Popolo - Ric. B. S. e PM. - Il committente è tenuto a designare i coordinatori per la sicurezza nei cantieri temporanei o mobili, quando richiesti dalle disposizioni di legge, anche se nello stesso cantiere si trovino ad operare da soli più lavoratori autonomi.



Questa sentenza, inappellabile, stravolge tutte le certezze che avevamo finora, che non prevedevano la nomina dei coordinatori nei cantieri in cui un'impresa lavorava con dei lavoratori autonomi o in cantieri dove erano presenti solo lavoratori autonomi.

Quello che più mi sconcerta è che, pur in presenza di un infortunio, il committente aveva seguito quanto previsto dalla norma, mentre la magistratura ha condannato il soggetto formalmente esente da colpe.

(parte dell'articolo è tratto da spunti dell'avv. G, Porreca).

«dimensione Geometra»

LA SORVEGLIANZA SANITARIA IN EDILIZIA

Un quadro della situazione normativa

di Bruno Magaldi

Nell'articolo che proponiamo è analizzato il tema della sorveglianza sanitaria in edilizia, considerato alla luce del nuovo testo unico sulla sicurezza. In particolare sono presi in esame i fattori di rischio e i compiti del medico competente. Il tema è di particolare interesse per il settore delle costruzioni, vista la frequenza delle violazioni agli obblighi di legge, soprattutto all'interno delle piccole imprese.

Il gran numero di infortuni nell'attività edilizia è addebitabile a carenze e inadeguatezze dei sistemi di protezione, sia individuali che collettivi, all'approssimativa organizzazione dei lavori, alla mancanza di una valida e puntuale formazione degli addetti, all'inesperienza da parte dei lavoratori più giovani e anche, non ultimo, all'eccessiva confidenza di approccio al rischio da parte dei lavoratori più anziani e altro ancora. A ciò si aggiunga anche il continuo variare dei luoghi, dei ritmi e delle modalità di lavoro, per quanto riguarda le mansioni, le postazioni, le condizioni atmosferiche e, non ultimo, il massiccio ricorso a manodopera "in nero", per forza di cose, raccogliticcia, improvvisata, priva di esperienza e di formazione. Per contrastare il fenomeno degli infortuni nell'edilizia sono necessari maggiori e più incisivi controlli da parte degli organi di vigilanza, scrupolosa osservanza delle norme di legge emanate per la sicurezza del lavoro, maggiore informazione, formazione e addestramento dei lavoratori, maggior senso di responsabilità da parte degli addetti a tutti i livelli. Indipendentemente da quanto detto, c'è l'aspetto della sorveglianza sanitaria, troppo spesso trascurato, specialmente nelle piccole e medie imprese.

La sorveglianza sanitaria

Come dispone l'articolo 41 del d.lgs. 81/2008, la sorveglianza sanitaria deve essere attivata, a cura del medico competente nei seguenti casi.

a) Nei casi previsti dalla normativa vigente, dalle direttive europee nonché dalle indicazioni fornite dalla commissione consultiva di cui all'art. 6 (la commissione consultiva permanente per la salute e la sicurezza del lavoro).

b) Qualora il lavoratore ne faccia richiesta e la stessa sia ritenuta dal medico competente correlata ai rischi lavorativi.

Il testo unico prevede che la sorveglianza sanitaria si attivi mediante visite mediche preventive - attenzione, non in fase pre-assuntiva - per constatare l'assenza di controindicazioni dei soggetti al lavoro cui sono destinati, e a visite mediche periodiche per controllarne lo stato di salute e l'idoneità alle mansioni specifiche.

Inoltre, come indicato nella lettera *b)*, il lavoratore può essere sottoposto a visita medica, su sua richiesta, quando i motivi della richiesta siano correlati con la sua attività lavorativa.

Il lavoratore dovrà poi essere visitato in occasione di

significativi cambi di mansioni e, nei casi previsti, al momento della cessazione del rapporto di lavoro.

Tra i rischi di natura chimica rientrano anche i pericoli legati alla lavorazione di legni esotici.

Il datore di lavoro si deve attivare pertanto per la nomina del medico competente in tutti quei casi nei quali i lavoratori alle sue dipendenze possano essere esposti a rischi, di qualsiasi tipo, siano essi di natura chimica, fisica, biologica o di altra specie, comunque collegati all'organizzazione e allo svolgimento del lavoro.

Anche nel settore dell'edilizia, nella stragrande maggioranza dei casi, è necessario attivare la sorveglianza sanitaria e, di conseguenza, sottoporre i lavoratori alle visite preventive e periodiche secondo quanto previsto dalle normative. Come è noto tali visite si possono concludere con un giudizio di idoneità specifica al lavoro, con un'idoneità con prescrizioni o con un giudizio di non idoneità (temporanea o permanente). In tale ultimo caso il lavoratore deve essere sollevato dall'attività che lo espone al rischio ed essere eventualmente addetto ad altre mansioni. Ma troppo spesso tali obblighi vengono ignorati, specie nelle piccole imprese, dove operano al massimo cinque o sei operai, spesso a fianco dello stesso datore di lavoro, exoperaio edile ora assurto al ruolo di imprenditore, più o meno preparato. In queste situazioni accade pure che non venga disposta alcuna visita preventiva o periodica per quei lavoratori che svolgono la loro attività per brevi periodi, anche se con continuità, passando da un cantiere all'altro, da un'impresa all'altra, sempre generalmente piccole o medio-piccole. E non si parli poi dei lavoratori in nero per i quali, naturalmente, non c'è alcuna forma di prevenzione o tutela sanitaria.

Eppure i lavoratori che operano nel settore delle costruzioni, a seconda delle loro mansioni e dell'attività che normalmente svolgono, sono esposti a numerosi fattori di rischio, non diversamente dai loro colleghi che lavorano negli altri settori (chimico, meccanico, siderurgico, manifatturiero, agricolo).

I fattori di rischio

I fattori di rischio, che si incontrano nell'attività edilizia e che richiedono, l'attivazione della sorveglianza sanitaria, sono numerosi e si possono ricondurre a rischi di natura chimica, fisica, biologica e rischi legati all'organizzazione del lavoro. Senza alcuna pretesa di essere esaustivi, esaminiamone alcuni.

Rischi di natura chimica

Il lavoratore edile, nello svolgimento della sua attività, potrà venire a contatto con polveri di ogni tipo, specialmente nei lavori che comportino la demolizione di vecchi manufatti. Fra queste polveri particolarmente nocive sono quelle che contengono silice allo stato libero o, ancora più nocive, quelle che contengono fibre di amianto. In realtà, i lavori di demolizione, asportazione e smaltimento dei materiali che contengono fibre di amianto dovrebbero essere effettuati solo da ditte autorizzate che, nelle varie operazioni, adottano (o dovrebbero adottare) tutte le precauzioni necessarie per la salvaguardia della salute degli addetti. E questi, altamente specializzati, sono di norma periodicamente monitorati da parte dei medici competenti.

Ma non si esauriscono qui i rischi di natura chimica a cui vanno incontro i lavoratori dell'edilizia. La lavorazione di legni esotici, per esempio, può essere causa dell'inalazione di polveri che si possono rivelare irritanti o nocive per taluni soggetti. I fumi e i vapori che si sviluppano dai catrami, dagli asfalti, dai solventi inalati con continuità e senza alcuna precauzione o controllo, possono essere causa di gravi patologie. Altrettanto dicasi per i fumi che si sviluppano durante le operazioni di saldatura e taglio, specialmente se tali operazioni vengono svolte in locali scarsamente aerati.

Vi sono poi anche le tante sostanze utilizzate dall'operaio edile (asfalti, oli, solventi) che possono provocare reazioni allergiche anche solo per contatto con le stesse.

Rischi di natura fisica

Nell'edilizia i principali fattori di rischio di natura fisica sono riconducibili al rumore e alle vibrazioni. L'utilizzo di utensili e macchine operatrici può esporre i lavoratori a fonti di rumore che, se nell'arco della giornata lavorativa superano gli 80 decibel, possono arrecare danni anche gravi e permanenti all'apparato uditivo.

L'impiego di apparecchi come i martelli pneumatici, i vibratori per il calcestruzzo e altri utensili può comportare rischi dovuti alle vibrazioni che si ripercuotono sugli arti supe-

I fumi provocati da taglio e saldatura sono pericolosi soprattutto in ambienti poco areati.

riori, e possono essere causa di gravi patologie. La sindrome da vibrazioni può danneggiare i vasi sanguigni delle dita e della mano, il sistema nervoso periferico, i tendini, i muscoli, le ossa e le articolazioni degli arti superiori. Nel lungo termine, il processo di danneggiamento può essere irreversibile. Corrono analoghi rischi dovuti alle vibrazioni, che si trasmettono sull'intero corpo, anche coloro che sono addetti a condurre le macchine operatrici di cantiere e che, per le loro mansioni, hanno uno stazionamento prolungato sulle stesse.

Per concludere l'argomento dei rischi di carattere fisico, non bisogna dimenticare che i lavoratori dell'edilizia, la cui attività si svolge prevalentemente all'aperto, sono soggetti anche alle non sempre favorevoli condizioni atmosferiche, dall'eccessiva calura dell'estate, alle intemperie e alle rigide temperature dei mesi invernali.

Lo smaltimento dei materiali che contengono fibre di amianto spetta solo alle ditte autorizzate.

Rischi di natura biologica

I lavoratori dell'edilizia sono soggetti, per il loro specifico lavoro, a procurarsi piccole ferite, anche superficiali, in varie parti del corpo, che non destano particolare preoccupazione se il lavoratore è sotto copertura antitetanica. Da qui la necessità che i lavoratori siano sottoposti alle opportune vaccinazioni e al loro periodico richiamo. Tuttavia, se non si procede a una immediata ed efficace disinfezione, sono in agguato batteri, virus e parassiti che possono essere causa di molte altre malattie infettive. Lavorando all'aperto, sono soggetti poi a punture di insetti che possono provocare reazioni allergiche, e anche a morsi di vipera (a questo proposito è opportuno che nei cantieri dove i lavori si svolgono in aperta campagna sia sempre disponibile il siero antivipera).

Rischi legati all'organizzazione del lavoro

Altri fattori di rischio sono legati all'organizzazione del lavoro, al lavoro portato avanti in posture o posizioni disagevoli, all'oggettiva fatica fisica legata soprattutto alla movimentazione dei carichi e ai ritmi di lavoro.

Sorveglianza sanitaria e compiti del MC

Di concerto con il responsabile del servizio di prevenzione e protezione, che nella sua valutazione dovrà individuare i rischi specifici ai quali sono soggetti i singoli lavoratori in base alle loro mansioni abituali o prevalenti, il medico competente designato dal datore di lavoro dovrà predisporre un protocollo sanitario finalizzato a stabilire quali debbano essere gli accertamenti sanitari ai quali il singolo lavoratore dovrà essere sottoposto e la relativa periodicità dei controlli.

La periodicità degli accertamenti, come è previsto alla lettera b) del secondo comma dell'art. 41, viene stabilita in una volta all'anno, qualora non sia altrimenti prevista da specifiche normative. In funzione della valutazione dei rischi, il medico competente può stabilire una diversa periodicità e l'organo di vigilanza, con provvedimento motivato, può a sua volta disporre contenuti e periodicità differenti rispetto a quelli indicati dal medico competente.

Da quanto si è detto emerge che nel campo dell'edilizia sono demandati vari compiti al medico competente, come in definitiva in tutti gli altri campi dove si svolge un'attività lavorativa. Oltre ai compiti tradizionali e specifici della professione del medico (visite mediche mirate, diagnosi e accertamenti sanitari, redazione e aggiornamento delle cartelle sanitarie e di rischio dei singoli lavoratori, prescrizioni) al medico competente, in sintonia con il responsabile del servizio di prevenzione e protezione, spettano anche importanti e delicate attività di informazione sia individuale che collettiva sui rischi, spesso sottovalutati, ai quali possono andare incontro i lavoratori dell'edilizia. La riunione periodica di cui all'art. 35 del d.lgs. 81/2008 è un momento importante per trasmettere informazioni sui rischi connessi all'attività lavorativa e sulle precauzioni di carattere sanitario da adottare, data anche la presenza del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza.

Così come è importante che il medico competente si rechi periodicamente sui cantieri per rendersi conto personalmente dei vari fattori di rischio di carattere sanitario ai quali possono essere esposti i lavoratori (come del resto è previsto anche dall'art. 25, comma unico lettera I, sempre del d.lgs. 81/2008). Tali sopralluoghi devono avere una cadenza almeno annuale. Eventuali cadenze diverse, che egli potrà stabilire sulla base della valutazione dei rischi, dovranno essere comunicate al datore di lavoro affinché vengano annotate nel documento di valutazione dei rischi.

È poi essenziale che il medico competente collabori fattivamente con il datore di lavoro, con il responsabile del servizio di prevenzione e protezione, con i coordinatori, per la predisposizione dei presidi chirurgici e farmaceutici e dei servizi di pronto soccorso, sempre indispensabili in ogni cantiere.

Conclusioni

Benché in maniera non esaustiva, si è già ricordato quali possono essere i fattori di rischio che impongono l'attivazione della sorveglianza sanitaria per coloro che svolgono la loro attività nel campo dell'edilizia. Il regolare ricorso alle visite periodiche, che come è noto sono finalizzate a diagnosticare con tempestività l'eventuale insorgere di patologie legate all'attività lavorativa, potrà permettere al lavoratore di curarsi ed evitare che tali patologie possano aggravarsi o diventare croniche. Dopo una vita lavorativa svolta in un'attività già di per sé tanto faticosa e pericolosa, il lavoratore dell'edilizia non deve vedere compromesso il suo meritato riposo perché è stata trascurata o sottovalutata la sorveglianza sanitaria.

«geoinforma»

CONTROSOFFITTI

Tipologie e prestazioni

di Micaela Romagnolo

Si definisce controsoffitto quel sistema di finitura costituito da elementi modulari leggeri fissati a una struttura discontinua, che collega il piano del controsoffitto all'intradosso del solaio.

La scelta di utilizzare un controsoffitto può essere dettata da ragioni di tipo estetico, tecnico-manutentivo o di miglioramento delle performance termico-acustiche (diminuzione dell'inquinamento sonoro e della dispersione termica). Concepito originariamente come elemento decorativo, il controsoffitto ha assunto attualmente la funzione di vano tecnico ispezionabile, destinato al contenimento e mascheramento della rete distributiva orizzontale degli impianti, dei corpi illuminanti e dei sistemi di sicurezza antincendio e antintrusione.

Gli elementi costitutivi

La struttura di sostegno permette di fissare il sistema all'intradosso del solaio tramite staffe e tiranti e alle partizioni o chiusure verticali tramite traversi.

Il controsoffitto è un sistema complesso costituito da *(figura 1):*

- elementi di chiusura orizzontale;
- struttura portante;
- struttura di distribuzione.

Struttura portante

È formata da elementi che connettono la struttura secondaria di distribuzione e gli elementi dello strato di chiusura orizzontale assicurando la trasmissione delle sollecitazioni meccaniche fra le parti.

L'elemento principale, attraverso cui si realizza la sospensione delle strutture, è il pendino, regolabile in altezza al fine di garantire la planarità dell'opera. Il pendino è composto dal dispositivo di ancoraggio (nella parte superiore) e dal dispositivo di connessione (in quella inferiore), entrambi variabili per morfologia e materiali in funzione della tipologia e del materiale di cui sono composti il solaio e gli elementi di chiusura del controsoffitto. Il pendino, in base alle sue caratteristi che, viene indicato come staffa (nel caso in cui sia rigido e parzialmente contrastante) o come tirante (nel caso in cui sia flessibile o semi-rigido e non contrastante).

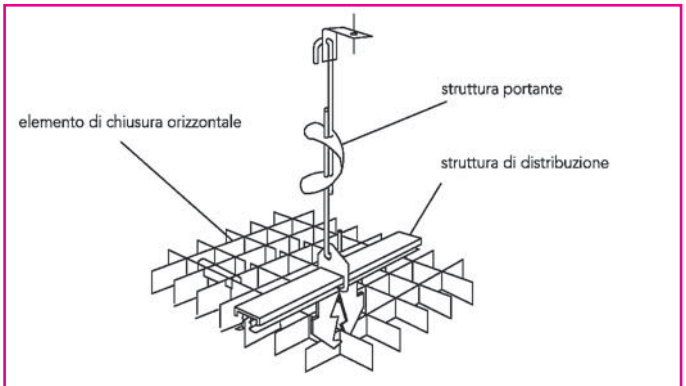


Fig. 1 - Elementi costituenti il controsoffitto.

Struttura di distribuzione

Coincide con l'orditura strutturale secondaria formata da elementi che connettono con continuità gli elementi di chiusura con la struttura portante.

La struttura di distribuzione ha come elemento principale il traverso che si differenzia per morfologia e dimensioni in relazione alla tipologia dell'elemento di chiusura orizzontale del controsoffitto (incastrato, agganciato o poggiato). Il dispositivo di fissaggio garantisce la continuità tra gli elementi verticali e quelli orizzontali.

Sono previsti alcuni elementi "accessori" ed elementi speciali che aumentano il grado di flessibilità del sistema. Tra gli accessori funzionali spicca l'elemento di tamponamento accessoriato, ovvero un elemento di tamponamento integrato o integrabile con accessori (terminali di impianto) aggettanti o incassati come, per esempio, corpi illuminanti, bocchette per la diffusione e la ripresa dell'aria condizionata, terminali di impianti antincendio ecc.

Per la risoluzione dei punti critici sono, inoltre, previsti elementi speciali come:

- la cornice perimetrale, elemento di completamento utilizzato come finitura per mascherare il giunto perimetrale tra il sistema di controsoffittatura e le pareti verticali;
- l'elemento verticale di completamento, utilizzato come partizione verticale di completamento e contenimento lungo il perimetro del sistema di controsoffittatura nel caso il sistema stesso non entri in contatto con pareti verticali;
- il setto di separazione, elemento verticale utilizzato per la compartimentazione del vano tecnico, in genere posato in corrispondenza di elementi di partizione verticale per impedire il passaggio del rumore (setto acustico), del fuoco (setto tagliafuoco) e del calore (setto termico) fra ambienti confinanti oppure per canalizzare i flussi d'aria trattata, nei casi in cui tali flussi debbano seguire percorsi stabiliti.

Elementi di chiusura orizzontale

Costituiscono il piano orizzontale di chiusura del sistema di controsoffittatura formato da elementi modulari e rimovibili. Possono essere costituiti da:

- pannelli - elementi di tamponamento continui a giacitura orizzontale (utilizzati per controsoffitti chiusi ispezionabili e non ispezionabili);

- doghe - elementi di tamponamento discontinui a giacitura orizzontale (utilizzati per controsoffitti chiusi ispezionabili);

- lamelle - elementi di tamponamento discontinui a giacitura verticale orditi parallelamente (utilizzati per controsoffitti aperti);

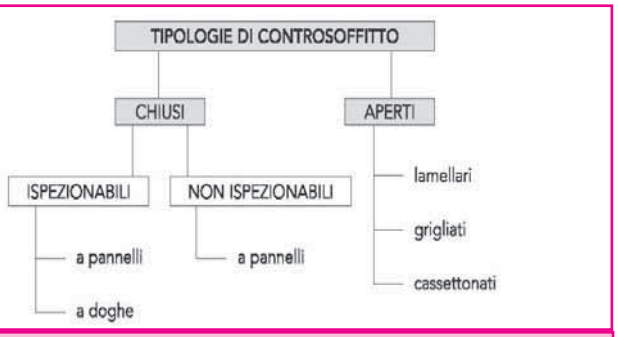
- grigliati - elementi di tamponamento discontinui a giacitura verticale orditi ortogonalmente (utilizzati per controsoffitti aperti);

- cassettoni - elementi di tamponamento a centina (utilizzati per controsoffitti aperti).

Classificazione

Il criterio di classificazione è strutturato in base all'accessi-

bilità del vano tecnico in modo da garantire le operazioni d'installazione e manutenzione degli impianti; possiamo individuare due principali tipologie di controsoffitti *(schema 1)*: **aperti** e **chiusi** (ispezionabili o non ispezionabili).



Schema 1 - Tipologie di controsoffitto.

La parte caratterizzante il controsoffitto è l'elemento orizzontale, che può essere di chiusura o di semplice schermatura del vano tecnico; la chiusura si può realizzare:

- in opera (chiusa, continua e inamovibile);
- mediante assemblaggio di pezzi modulari prefabbricati (ispezionabile).

Controsoffitti aperti

I controsoffitti aperti non presentano una superficie piana e agiscono sulla propagazione per riflessione del suono senza assorbirlo, accorciando i tempi di riverberazione e riducendo la risonanza acustica. Gli impianti sono normalmente alloggiati sopra al piano di posa, incluse le fonti luminose. Questi controsoffitti possono essere classificati, in base al tipo di elemento di chiusura adottato, in grigliati, lamellari e cassettonati.

Grigliati (figura 2).

Elementi discontinui, posti in opera a giacitura verticale; l'orditura è rappresentata da una maglia a lamelle ortogonali o alveolari (esagonale, tubolare ecc.) ottenuta tramite stampaggio di resine plastiche o assemblaggio di elementi in alluminio, acciaio o legno. I pannelli, delle dimensioni massime di 200 x 200 cm, sono appesi a una struttura di supporto o direttamente al solaio e collegati tramite incastro o attraverso graffette a cavaliere.

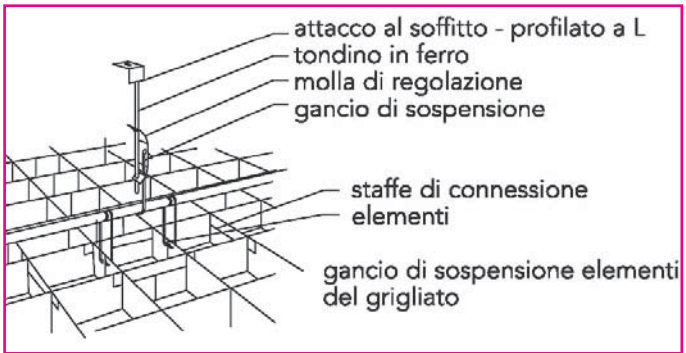

attacco al soffitto - profilato a L
tondino in ferro
molla di regolazione
gancio di sospensione
staffe di connessione elementi
gancio di sospensione elementi del grigliato

Fig. 2 - Controsoffitto grigliato.

Lamellari (figura 3).

Elementi discontinui, posti in opera a giacitura verticale; la struttura di sostegno è sospesa mediante pendini direttamente al solaio sovrastante ed è costituita da profili speciali, disposti trasversalmente alle lamelle, posti a una distanza di circa 150 cm. Le lamelle possono essere in lamierino d'acciaio o di alluminio

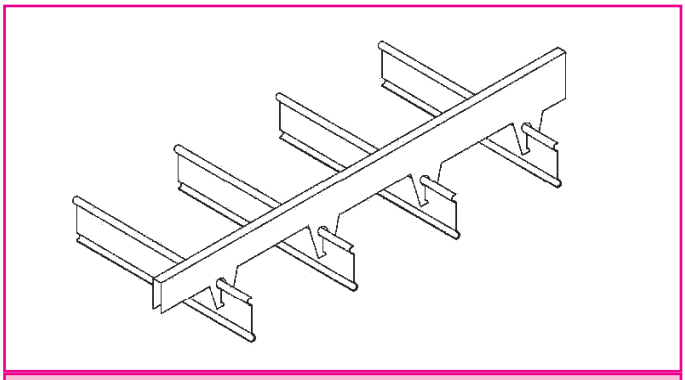


Fig. 3 - Controsoffitto lamellare.

con spessori che variano da 5-10 mm e 8-10 mm rispettivamente; vengono disposte parallelamente fra loro a una distanza, l'una dall'altra, che è pari alla propria altezza al fine di intercettare le onde sonore e i raggi visuali.

Cassettonati

Sono costituiti da elementi a centina, orditi ortogonalmente e, a volte, integrati da elementi diagonali. Gli elementi che costituiscono la maglia hanno lunghezze che arrivano fino a 200 cm e altezze oltre i 20 cm e vengono, solitamente, realizzati con materiale fonoassorbente. L'elevata rigidezza dei pannelli permette l'ancoraggio direttamente al solaio tramite un numero limitato di pendini

Controsoffitti chiusi

I controsoffitti chiusi possono essere non ispezionabili o ispezionabili.

Quelli non ispezionatali prevedono la non accessibilità al vano tecnico e possono classificarsi in base al materiale costituente i pannelli: in gesso, in gesso rivestito o in legno. Per quanto riguarda, invece, quelli ispezionabili è disponibile una vasta varietà di soluzioni tecniche; sono classificabili in base alla tipologia del tamponamento o in base al materiale costituente tale elemento (pannelli, doghe).

I pannelli possono essere:

- in gesso;
- in gesso rivestito;
- in gesso fibro-rinforzato;
- in fibra minerale rinforzata;
- metallici.

Pannelli in gesso

Le lastre di gesso sono disponibili in varie dimensioni, con uno spessore compreso tra 3 e 5 cm; l'introduzione di nervature armate permette di realizzare lastre più sottili e leggere. Questo tipo di materiale presenta un'ottima resistenza al fuoco (REI 240) ed è sconsigliato in ambienti con alti valori d'umidità relativa dell'aria. La messa in opera prevede che le lastre di gesso siano sostenute da guide appese al solaio tramite staffe o pendini ad altezza regolabile; l'incastro tra i pannelli e la guida è realizzato in modo che quest'ultima resti nascosta (figure 4 e 5). Il controsoffitto in gesso è utilizzato solitamente in luoghi destinati allo spettacolo.

Pannelli in gesso rivestito

Il controsoffitto in pannelli di gesso rivestito rappresenta una variante più evoluta di quello in lastre di gesso. I pannelli hanno una larghezza modulare (in genere 120 cm) e raggiungono la lunghezza di 330 cm. In commercio esistono lastre sem-

plici o a prestazioni migliorate come lastre doppie o lastre con applicato, sulla faccia superiore, uno strato coibente di polistirene o poliuretano espanso. Per la messa in opera si fa uso di una struttura metallica, sospesa al solaio ad altezza regolabile

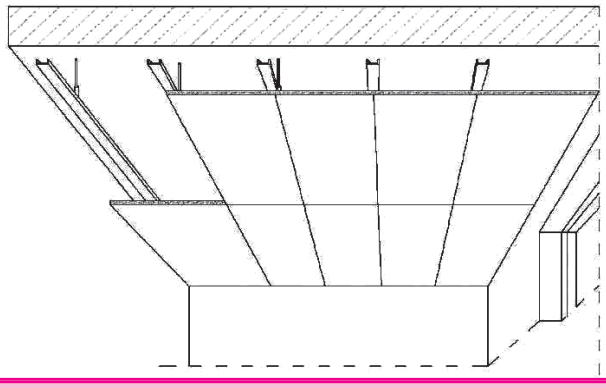


Fig. 4 - Orditura semplice.

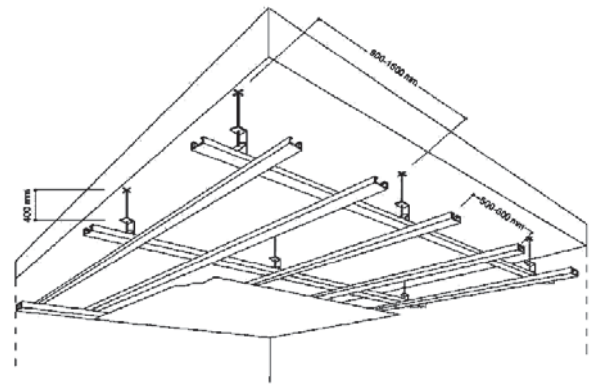


Fig. 5 - Orditura doppia.

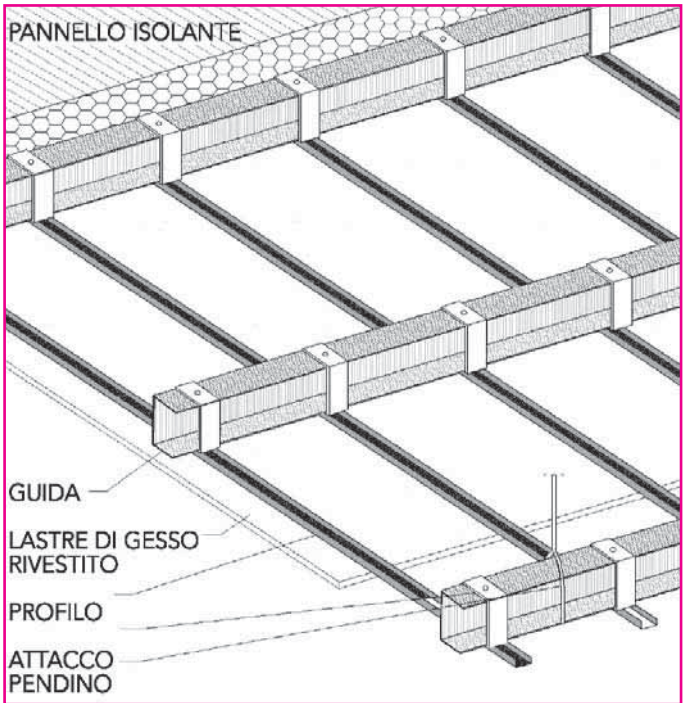


Fig. 6 - Controsoffitti afonici non ispezionabili.

(10-120 cm) costituita da profilati a U; i pannelli sono fissati ai profili con viti autofilettanti speciali (figura 6).

Pannelli in gesso fibrorinforzato

Con l'introduzione di fibre minerali o vegetali nell'impasto a base di gesso è possibile ottenere un materiale che offre migliori prestazioni (resistenza meccanica e lavorabilità) e realizzare pannelli più sottili rispetto a quelli tradizionali di gesso. Laggiunta di additivi specifici ne migliora le prestazioni antincendio e l'uso di fungicidi li rende adatti anche per applicazioni in ambienti umidi. In commercio si trovano pannelli di dimensioni 60x60 cm, lisci o decorati, sagomati, ciechi o forati; possono anche essere integrati da un feltro di lana di roccia che permette di ottenere migliori prestazioni di fonoassorbenza.

Pannelli in fibra minerale rinforzata

Sono costituiti da un conglomerato di fibra minerale o vegetale mineralizzata e legante. Le misure in commercio sono di 60x60 cm e 60x120 cm, con spessori che variano da 30-40 mm a 15-20 mm per i pannelli pressati. La produzione prevede pannelli pressati o gettati in stampi, con una vasta gamma di finiture e trattamenti superficiali, oltre che con diverse soluzioni di posa in opera; i pannelli sono colorati in pasta o verniciati. Con questi pannelli si possono realizzare controsoffitti con struttura a vista o nascosta, con giunti visibili o invisibili. Garantiscono un ottimo comportamento al fuoco che va da REI 120 a REI 180 fino a REI 240 per i pannelli speciali in fibrocemento.

Pannelli metallici

La produzione prevede pannelli quadrati; lo spessore, sia per gli stampati in alluminio che per il lamierino d'acciaio, è compreso tra 5 e 10 mm. La finitura più comune è la preverniciatura a forno, ma si possono realizzare anche finiture satinate, lucide e a specchio; la resistenza al fuoco è limitata a REI 30.

Le **doghe** possono essere:
- in lamierino d'acciaio (profilati);
- in lamierino d'alluminio (profilati)
- in PVC e/o altre materie plastiche.

La leggerezza, la semplicità dell'orditura (composta da una sola fila di elementi paralleli) e l'elevata superficie coperta da ogni doga (1-1,5 mq) fanno sì che questa tipologia rappresenti il sistema a montaggio più rapido. Le doghe si ottengono per profilatura di nastri di lamierino d'acciaio o d'alluminio. Con la profilatura si ottengono due tipi di doghe, in funzione del sistema di montaggio: scatolari o a canale. Lo stato di finitura può essere realizzato con pre-verniciatura a fuoco, cromatura, anodizzazione, spazzolatura, zincatura ecc. Le fughe tra le doghe possono essere lasciate aperte o sigillate (tramite guarnizioni a C o tubolari in PVC o alluminio).

Prestazioni

La presenza del controsoffitto permette di risolvere tre fondamentali problemi:

1) l'occultamento delle canalizzazioni dell'impiantistica elettrica, telefonica, idrica e di condizionamento;

2) l'alloggiamento dei terminali degli impianti di illuminazione, sicurezza e antincendio, nonché il supporto dei tradizionali sistemi di segnaletica;

3) il riverbero sonoro e le dispersioni termiche grazie alla creazione di uno strato di isolamento termoacustico.

Prestazioni al fuoco

Reazione

In caso d'incendio, la reazione al fuoco è definita dal contri-

buto calorifico di un materiale al fuoco e allo sviluppo di quest'ultimo.

Le prove di reazione al fuoco si prefiggono di accordare o meno ai prodotti provati una classificazione secondo l'art. 8 del D.M. 26 giugno 1984, suppl. alla G.U. n° 234 del 25.8.84. La reazione al fuoco sarà espressa in Euroclassi che si dividono in 7 classificazioni: Al, A2, B, C, D, E ed E[1]

Resistenza

La resistenza al fuoco definisce il tempo durante il quale gli elementi di costruzione possono svolgere il ruolo che è loro attribuito nonostante l'azione dell'incendio. Le classificazioni di resistenza al fuoco si esprimono in grado-tempo: 15-30-45-60-90-120 minuti; questi gradi-tempo sono imposti in funzione della designazione, del tipo e dalla categoria dei locali.

Prestazioni acustiche

La prestazione acustica è determinata da alcune importanti dimensioni:

- correzione acustica;
- assorbimento acustico e tempo di riverberazione.

Correzione acustica

La correzione acustica controlla l'energia sonora riflessa sulle pareti di un locale per diminuire il livello sonoro nelle sale convegni, nei ristoranti, negli uffici e migliora le qualità d'ascolto nei cinema e teatri. La correzione acustica si realizza con una scelta accorta dei materiali, che tiene conto del loro coefficiente d'assorbimento acustico, la superficie del locale e il tempo di riverberazione.

Assorbimento acustico

Quando un'onda sonora viene a colpire una parete (energia incidentale), quest'ultima assorbe una parte dell'energia dell'onda e riflette il resto. Questo potere d'assorbimento è caratterizzato da un coefficiente chiamato α Sabine.[2] Il valore di a Sabine e uguale alla relazione tra l'energia assorbita e l'energia incidentale. Se il α Sabine (α w) è pari a 0, il prodotto e completamente riflettente (parete pesante, liscia e stagna all'aria); se invece il α Sabine è uguale a 1, il prodotto assorbe tutta l'energia che riceve. La curva d'assorbimento acustico rappresenta l'α Sabine per le varie frequenze, cioè il numero di vibrazioni per secondo della pressione acustica (hertz).

Più il tempo di riverberazione è lungo, più il fenomeno dell'eco è fastidioso. La riduzione e il controllo di questo tempo di riverberazione si ottengono tramite l'uso di materiali a forte assorbimento acustico.

Il tempo di riverberazione

Il riverbero è un fenomeno acustico legato alla riflessione del suono da parte di un ostacolo posto davanti alla fonte sonora: per esempio, se in una stanza una sorgente sonora cessa di irradiare, il livello sonoro diminuisce tanto più lentamente quanto minore è l'assorbimento acustico delle pareti.

Il tempo di riverberazione è un indicatore della qualità del suono all'interno di uno spazio sia per il parlato che per la musica. Tempi di riverberazione più brevi (> 1.0 sec.) sono da preferire per una buona intelligibilità negli spazi adibiti a corsi, conferenze e riunioni, per assicurare un'ottima comunicazione verbale. Mentre negli ambienti adibiti all'esecuzione e all'ascolto della musica sono preferibili tempi di riverberazione più lunghi (> 1.5 sec). In diversi Stati europei, la legislazione riconosce la necessità di condizioni acustiche ottimali negli spazi pubblici (in particolare nel campo della sanità e dell'educazione) e fornisce guide e criteri per valori di TR (tempo di riverbero) accettabili. Il TR di un ambiente è determinato principalmente dal suo volume e dalla quantità di materiale fonoassorbente presente (TR = 0.16 (costante) x volume dell'ambiente/assorbimento totale dell'ambiente).

Il comportamento all'acqua
La tenuta all'umidità è definita dalla stabilità dei prodotti in ambiente umido.

Il comportamento batteriologico/antimicrobico
Il controllo della biocontaminazione è fondamentale nel settore medico, specialmente all'interno degli ospedali e delle cliniche.

Riflessione della luce
L'importanza crescente attribuita ai nuovi sistemi di illuminazione a risparmio energetico spesso porta a trascurare il ruolo del soffitto. Eppure un soffitto ad alta riflessione della luce aumenta l'efficacia dei sistemi di illuminazione, sopratutto quelli indiretti, riducendo i consumi energetici e i relativi costi.

La resistenza termica
La resistenza termica è l'attitudine a rallentare la progressione dell'energia calorifica. Una parete è tanto più isolante quanto la sua resistenza termica è elevata.

Caratteristiche tecniche	Valore (unità di misura)
Reazione al fuoco (EN 13501-1)	Euroclasse B-s1
Reazione al fuoco (D.M. 26.8.84)	Classe 1
Temperatura limite di utilizzo	200 °C
Capacità di assorbimento dell'umidità dell'ambiente	2-3,5 l/m²
Capacità di accumulo termico	1.260-882 kj/m²k
Resistenza a flessione (UNI EN 12089)	3.300-1.000 kPa
Potere fonoassorbente	Fino a αm = 0,87 tra 125 e 4.000 Hz
Resistenza all'attacco fungino	Inibizione del degrado biologico

Tabella 1 - Scheda tecnica di un controsoffitto.

«Consulente Immobiliare»

1. Saranno classificati nelle classi Al, A2, B i materiali incombustibili o poco combustibili che in nessun caso o solo molto limitatamente contribuiscono all'insorgere o allo sviluppo dell'incendio. Alle classi C, D, E apparterranno invece i materiali combustibili con un grado di pericolosità via via crescente, la cui presenza può causare il verificarsi del devastante fenomeno di fla-sh-over. I prodotti che verranno classificati in Euroclasse F non saranno soggetti ad alcuna valutazione delle loro caratteristiche al fuoco.

2. Formula di α sabine
T60 = 0,16V/(™ •i Si)
V: volume, m3
•i: coefficiente di assorbimento delle superfici dell'ambiente.
Si: superfici dell'ambiente, m^2.
™ •i Si: unità di assorbimento, secondo Sabine.
Conoscendo le dimensioni dell'ambiente, e i valori del coefficiente di assorbimento alle varie frequenze delle pareti, si possono calcolare i tempi di riverberazione, applicando la formula di Sabine, sempre nell'ipotesi di campo sonoro perfettamente diffuso.

SOLAI ORIZZONTALI DI COPERTURA

Caratteristiche tecniche ed accorgimenti costruttivi

Le "coperture continue" isolate e praticabili devono garantire il soddisfacimento di numerosi requisiti di sicurezza, di fruibilità, di aspetto, di benessere e di gestione. Come in tutte le coperture, tuttavia, il problema principale è legato alla tenuta all'acqua ed al suo allontanamento. Se eventuali infiltrazioni d'acqua compromettono la funzionalità stessa degli ambienti sottostanti e possono innescare gravi patologie, i ristagni hanno un'influenza assai negativa sui manufatti da pavimento: possono determinare alterazioni d'aspetto (in particolare nei manufatti più porosi), ridurre la loro resistenza al gelo e allo scivolamento e creare - per effetto della compresenza, nello stesso elemento, di zone bagnate e asciutte - tensioni interne foriere, non di rado, di rotture e sfaldamenti.

Dal punto di vista realizzativo, il pavimento - che deve essere antisdrucciolevole e antigelivo - può essere posato a secco, su letto di ghiaia o su dischetti distanziatori, o a umido, su letto di malta o a colla. In entrambi i casi, lo strato di tenuta all'acqua può essere posto sopra (stratificazione "classica") o sotto ("tetto rovescio") lo strato termoisolante.

I pavimenti posati con tecnica umida, essendo particolarmente vulnerabili alle deformazioni dovute alle variazioni termiche e al ritiro dei conglomerati, è opportuno che siano "a giunti aperti"; inoltre, è indispensabile che siano dotati di dispositivi idonei (giunti di deformazione e strati di scorrimento) in grado di ridurre il regime vincolistico tra gli strati funzionali e assorbire le tensioni conseguenti alle variazioni dimensionali.

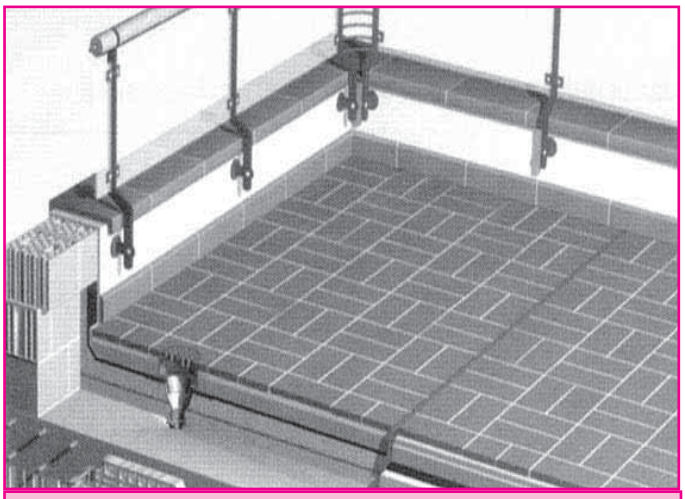
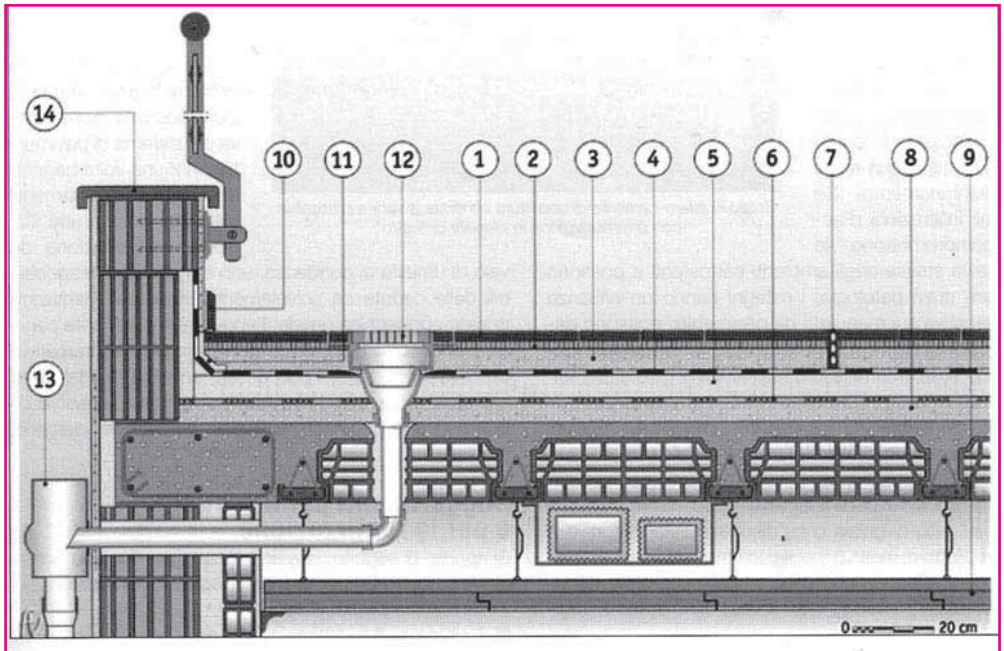


Fig. 1 - Solaio in latero-cemento di copertura continua continua isolata e praticabile con pavimentazione in pianelle di "cotto"

Ruolo dei manufatti in laterizio

La microporosità dei manufatti laterizi rappresenta una grande qualità ai fini della sicurezza d'uso e dell'affidabilità complessiva del sistema di pavimentazione: una volta bagnati, si asciugano rapidamente evitando, nella brutta stagione, la formazione del velo di umidità di condensa, uno dei principali responsabili delle cadute da scivolamento; nelle pavimentazioni posate con tecnica umida, l'acqua eventualmente penetrata al di sotto dello strato di rivestimento e intercettata dallo strato di tenuta può essere smaltita rapidamente, allo stato di vapore. I manufatti di maggior spessore offrono un utile contributo all'inerzia termica dell'elemento tecnico.



LEGENDA

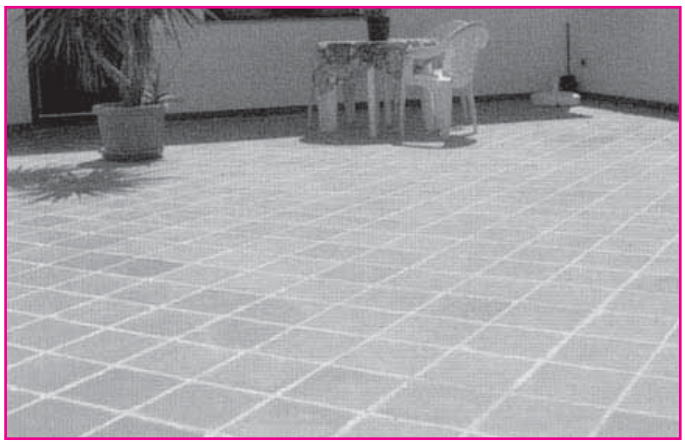
1. *Pavimento in pianelle di cotto;*
2. *Strato di colla;*
3. *Massetto in cls alleggerito;*
4. *Guaina bituminosa;*
5. *Pannello termo-isolante ad alta densità;*
6. *Barriera al vapore in fogli di polietilene posati su strato di compensazione in tessuto sintetico;*
7. *Giunto di frazionamento e controllo in alluminio con inserto vulcanizzato in EPDM;*
8. *Massetto delle pendenze in cls alleggerito;*
9. *Controsoffito in pannelli prefiniti in fibre di legno mineralizzato;*
10. *Zoccolino battiscopa desolidarizzato;*
11. *Giunto di deformazione perimetrale;*
12. *Pozzetto e tubo di scarico in PVC;*
13. *Pidria in rame;*
14. *Cimasa in laterizio.*

Sezione di dettaglio in corrispondenza del parapetto e di un giunto di frazionamento

Suggerimenti per il progetto e per la realizzazione

Si riporta, di seguito, una serie di suggerimenti ed accorgimenti costruttivi per la corretta realizzazione della soluzione tecnica prospettata:

- il sistema di allontanamento dell'acqua deve essere studiato accuratamente in maniera da evitare ristagni che potrebbero innescare patologie e alterazioni d'aspetto del pavimento laterizio e



aumentarne la scivolosità. Pendenze dell'ordine dell'1% possono ritenersi adeguate per i manufatti estrusi, mentre per quelli a stampo, più porosi, si suggerisce (sempre che non vi siano ostacoli normativi) almeno mezzo punto percentuale in più;
- i pozzetti di scarico vanno posizionati a distanza di sicurezza dalle possibili zone di accumulo di detriti, polveri e foglie (ad esempio, raccordi con pareti emergenti);
- lo strato di tenuta all'acqua, per ridurre il regime vincolistico con gli strati funzionali contigui può essere posato in indipendenza o fissato termicamente per punti o linee (nel caso di guaine bituminose); in corrispondenza di elementi emergenti, va risvoltato per un'altezza pari al massimo livello prevedibile raggiungibile dalla pioggia o dall'acqua di fusione della neve; deve essere, inoltre, accuratamente raccordato alle flange del pozzetto di scarico;
- la barriera al vapore deve essere posata sempre al di sotto dello strato termo-isolante; la scelta del materiale dipende dall'umidità relativa, dalla temperatura ambiente e dalla quantità di vapore prevedibili;
- i pannelli termo-isolanti devono essere ad alta densità (> 25 kg/m^3) e con una resistenza a compressione > 2 kg/cm^2;
- per limitare gli effetti delle variazioni dimensionali di origine termica o da ritiro, occorre prevedere giunti di frazionamento e controllo, centrali e/o perimetrali. I primi devono essere posti ad una distanza da 3 a 5 m nelle due direzioni, in funzione delle condizioni al contorno; i secondi, in corrispondenza degli elementi emergenti;
- è fortemente sconsigliato il ricorso a trattamenti idrorepellenti limitati alla sola superficie d'usura della pavimentazione laterizia allo scopo di salvaguardare la naturale traspirabilità del materiale e di evitare le tensioni meccaniche determinate dal gelo e dal fenomeno della criptoefflorescenza.

«La gazzetta dei solai»

CASA ANTISISMA IN LEGNO RESISTE A MAGNITUDO SETTE

È di legno l'edificio che resiste ai terremoti più forti. Si chiama Sofie (Sistema costruttivo flemme) e mai prima al mondo una struttura interamente di legno e di tali dimensioni aveva resistito a una forza d'urto di oltre 7 gradi Richter. Il prototipo, tutto italiano, è stato messo a punto da Ivalsa-Cnr (Istituto per la valorizzazione del legno e delle specie arboree del Consiglio nazionale delle ricerche) di San Michele all'Adige (Trento), insieme alla provincia di Trento. Sofie è stato testato con successo dai laboratori dell'Istituto nazionale di ricerca sulla prevenzione disastri (Nied) di Miki un anno fa in Giappone: il prototipo è una casa in legno di sette piani e 24 metri di altezza, testata con successo per un sisma di magnitudo 7,2 gradi Richter, la simulazione del terremoto di Kobe.

Ora il modello è applicato a un edificio pubblico in corso di realizzazione a Trento (un collegio universitario di cinque piani che ospiterà circa 130 studenti). Il test è il risultato finale di studi e ricerche durate cinque anni che hanno individuato nella combinazione di materiali e connessioni meccaniche del prodotto Sofie la tecnica costruttiva ideale contro i terremoti.

Si tratta di un sistema (detto anche X-Lam, Cross Laminated Timber) ideato una decina d'anni fa in Germania ma sviluppato e perfezionato in Italia, che si basa sull'utilizzo di pannelli lamellari di legno massiccio di spessore variabile dai 5 ai 30 centimetri incollati a strati incrociati.

«Italia Casa»

GLI OSCURI ESTERNI DEGLI EDIFICI

Obbligatoria la marcatura CE per le chiusure oscuranti

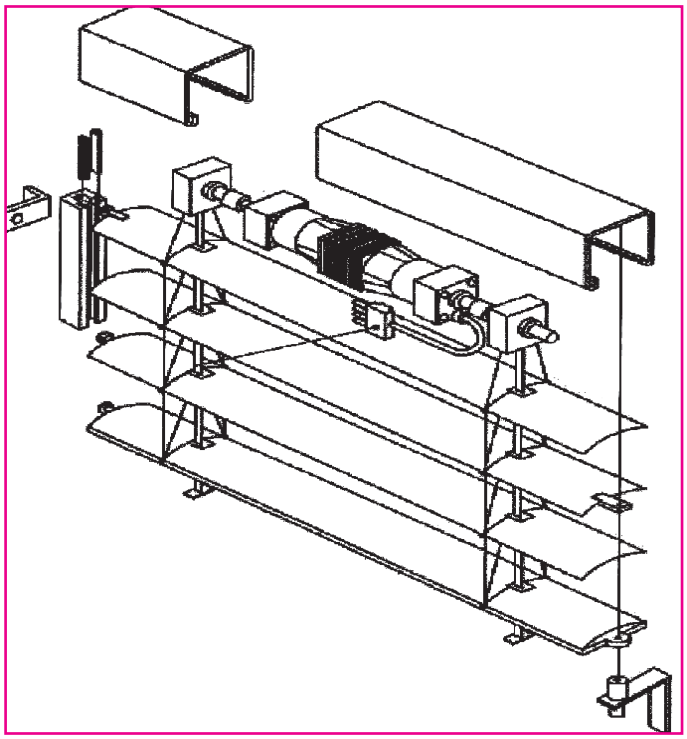
di Livio Lacosegliaz

Le chiusure oscuranti che si installano all'esterno degli edifici appartengono a quella categoria di serramenti sui quali è obbligatorio apporre il marchio CE. L'obbligo della marchiatura di questa tipologia di chiusure e di altri materiali e prodotti edili ha origine dalla Direttiva 89/106/CEE dal titolo "Prodotti da Costruzione'.' Successivamente tale direttiva è stata modificata dalla Direttiva 1993/68/CEE . In Italia la citata Direttiva è stata recepita dapprima dal D.P.R. 246 d.d. 21.04.1993, successivamente modificata dal D.P.R. 499 d.d. 10.12.1997. Il Decreto 12 luglio 2005, emanato in seguito ad una comunicazione della Commissione Europea, riporta un elenco riepilogativo di norme armonizzate, riguardanti l'attuazione della citata Direttiva.

Nelle nuove **"Norme Tecniche per le Costruzioni",** il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Interno, ha introdotto l'obbligo dell'utilizzo di tutti i prodotti da costruzione a condizione, che sugli stessi, venga apposta la marchiatura "CE"

I prodotti contemplati nel Decreto spaziano dai cementi, agli aggregati, agli appoggi strutturali, agli elementi per armature e alle chiusure oscuranti.

Fra le chiusure oscuranti più significative rientrano: le veneziane (fig. n. 1), le persiane avvolgibili (fig. n. 2), le chiusure a battente (fig. n. 3), le chiusure scuro alla veneziana (fig. n. 4), le chiusure a soffietto (fig. n. 5), le chiusure a pannelli scorrevoli (fig. n. 6), mentre non vi sono compresi ancora, i serramenti di porte e finestre.



L'obbligatorietà dell'apposizione della marcatura CE è iniziata il 2 aprile 2006.

Tale marchio testimonia la conformità del prodotto, nel

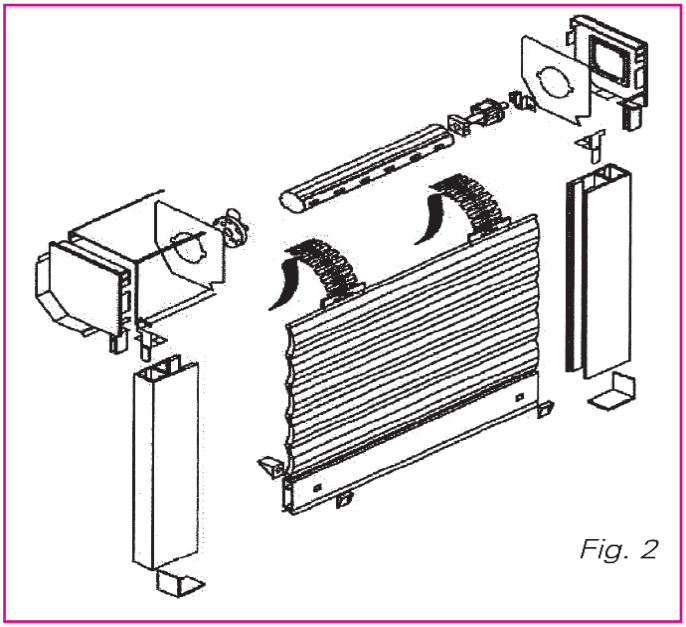


Fig. 2

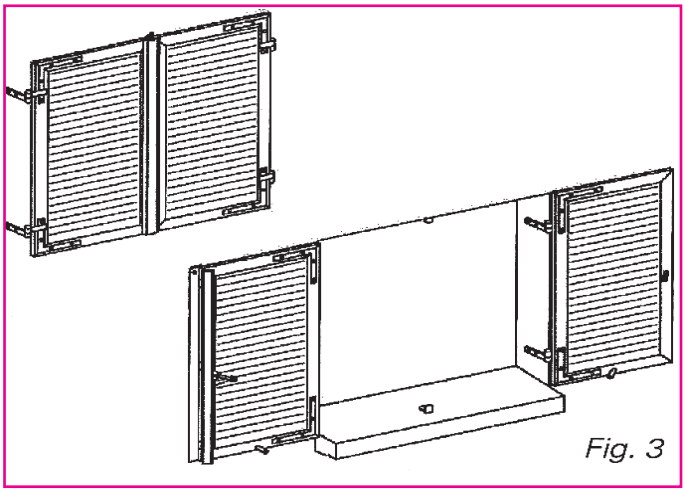


Fig. 3

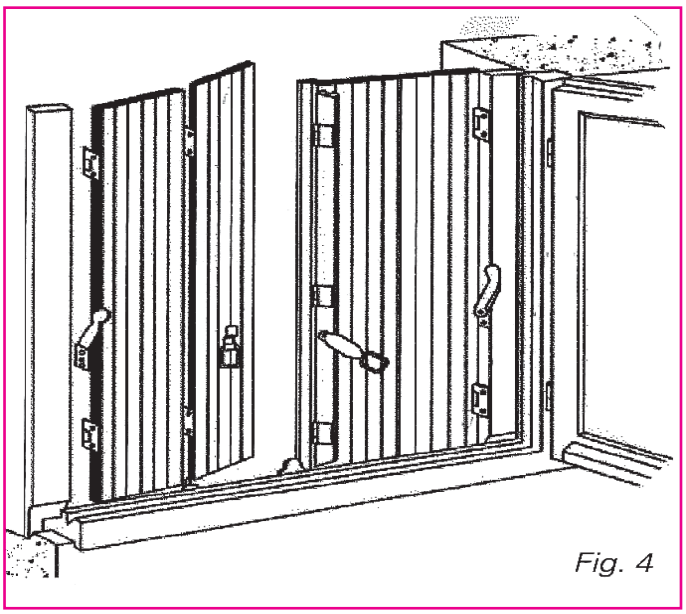


Fig. 4

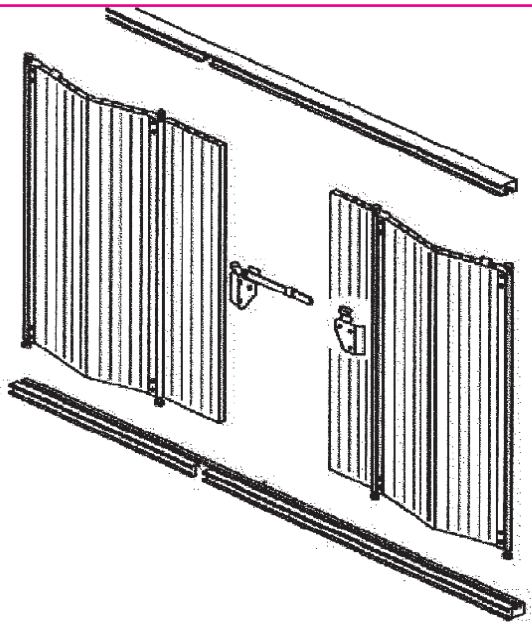


Fig. 5

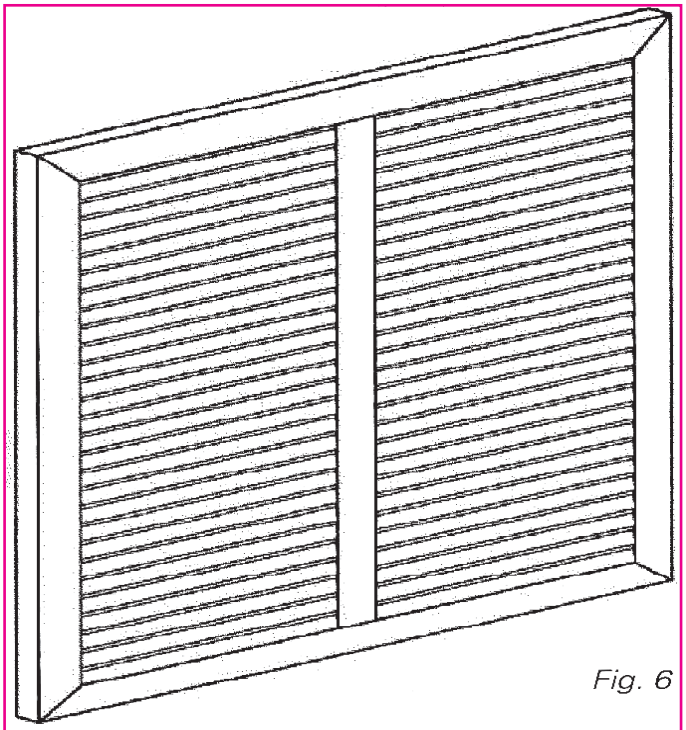


Fig. 6

nostro caso delle chiusure oscuranti alla norma europea armonizzata UNI EN 13659 (norma di prodotto), elaborata dal Comitato TecnicoTc33del CEN.

Questa norma specifica i requisiti prestazionali e di sicurezza che le chiusure più sopra citate devono avere se installate sulle facciate degli edifici.

La norma contiene anche considerazioni sui rischi connessi alla costruzione, trasporto, installazione e manutenzione delle chiusure oscuranti.

Naturalmente esistono diversi requisiti che le citate chiusure oscuranti devono soddisfare e che possono essere certificate su base volontaria quali: - gli sforzi di manovra, la resistenza dei meccanismi di chiusura, la durabilità meccanica, la resistenza all'urto, l'isolamento termico e la sicurezza dell'uso, però, il requisito che la norma di prodotto UNI EN 13659 considera essenziale è la resistenza al vento.

In particolare per la prova della resistenza al vento non è stato stabilito dalle Autorità Governative alcun livello minimo prestazionale, lasciando ai costruttori di queste chiusure, l'onere dell'esecuzione della prova e della certificazione dei risultati.

La prova di resistenza al vento verrà pertanto eseguita dallo stesso produttore o per conto dello stesso da laboratori specializzati anche non necessariamente notificati. La prova viene sempre eseguita su base volontaria, come pure le altre prove delle caratteristiche eventualmente certificate.

Alla stessa stregua potranno essere eseguite tutte le prove più sopra elencate.

Va tenuto conto pure, che il costruttore in questa problematica ha la facoltà di scegliere la tipologia del campione, delle sue dimensioni, nonché della qualità delle prestazioni da ottenere.

Infine va detto, che, il costruttore potrà avvalersi dell'opzione NPD che in pratica significa, che non è stata determinata nessuna prestazione.

Rimane comunque obbligatoria l'apposizione di un'etichetta sulla chiusura fornita, il rilascio della dichiarazione di conformità e il rilascio della documentazione di accompagnamento. L'etichetta dovrà contenere le seguenti informazioni:

- il simbolo di marcatura "CE" nelle forme e dimensioni prescritte (non inferiori a 5mm)
- il nome o marchio identificativo e indirizzo del costruttore
- il riferimento alla norma a cui il prodotto è conforme

La dichiarazione di conformità deve comprendere:

- il nome ed indirizzo del costruttore, o di un suo legale rappresentante autorizzato, e il luogo di produzione; la descrizione del prodotto (nome generico, materiali costituenti, dimensioni, destinazione d'uso, ecc.);
- le informazioni sulle caratteristiche attestate e contenute a livello della documentazione di accompagnamento e/o dell'etichetta;
- la norma a cui il prodotto è conforme (nel caso, la norma di prodotto UNI EN 13659);
- l'indicazione delle condizioni particolari a cui è soggetto l'utilizzo del prodotto;
- il nome ed indirizzo del/i laboratorio/i notificato/i presso cui sono state eseguite prove iniziali di tipo (ITT) relativamente ai requisiti per cui è richiesto:
- il nome e posizione ricoperta all'interno dell'azienda della persona che è stata incaricata dal costruttore, o da un suo legale rappresentante autorizzato, di firmare la dichiarazione di conformità.

La documentazione di accompagnamento deve contenere le seguenti informazioni:

- il simbolo grafico della marcatura CE;

il nome o marchio identificativo e indirizzo registrato del costruttore;

- le ultime due cifre dell'anno di apposizione della marcatura CE;
- il riferimento alla norma a cui il prodotto è conforme (nel caso, la norma di prodotto UNI EN 13659);
- la descrizione del prodotto e uso previsto (nome generico, materiali costituenti, dimensioni, ecc.);

- le informazioni sulla resistenza al vento e/o su altre caratteristiche decise volontariamente dal produttore.

Le informazioni sopra menzionate, da redigere nella lingua corrente del paese in cui il manufatto è installato, devono essere contenute anche a livello della documentazione di accompagnamento unitamente all'indicazione delle caratteristiche prestazionali addizionali in accordo con la norma UNI EN 13659 Chiusure oscuranti - Requisiti prestazionali compresa la sicurezza. Oltre all'etichetta e alla documentazione di accompagnamento il costruttore dovrà anche fornire informazioni utili ed assicurare che il manufatto sia correttamente assemblato, installato, movimentato e smontato. Ulteriori approfondimenti su questo aspetto sono contenuti a livello della norma UNI EN 13659 Chiusure oscuranti - Requisiti prestazionali compresa la sicurezza.

Il costruttore deve fornire anche indicazioni in merito a come devono essere effettuate le **operazioni di ordinaria manutenzione e di pulizia** e alla loro frequenza. Nelle indicazioni di manutenzione devono essere anche indicate le parti soggette ad usura e la frequenza degli interventi di manutenzione da eseguire.

FACSIMILE DA APPORRE SULLA CARTA INTESTATA AZIENDALE

Dichiarazione di Conformità

Il sottoscritto [Nome e Cognome] titolare [oppure legale rappresentante] dell'azienda [Ragione sociale], ubicata in [indirizzo completo]

DICHIARA

che i seguenti manufatti, di cui alla fornitura [inserire eventuali riferimenti alla commessa di cui trattasi], prodotti nello stabilimento di [indirizzo completo], in data [data]

n. … persiane, per applicazioni esterne, con lamelle … [indicare se orientabili o fisse] – dimensioni mm. … x … , a … ante [indicare il numero di ante], in alluminio lega 6060 verniciato RAL … spessore … µm [se trattasi di manufatti anodizzati specificare lo spessore di strato anodico ed eventuali ulteriori specifiche della finitura che si ritengono opportune]

- risultano conformi a quanto previsto dalla direttiva comunitaria 89/106 CEE *Prodotti da costruzione,* e relative modificazioni, e alla norma di prodotto UNI 13659 *Chiusure oscuranti – Requisiti prestazionali compresa la sicurezza.*

- appartengono alla classe … di resistenza al vento accertata presso … [indicare dove e da chi è stata effettuata la prova] secondo la metodologia di prova descritta dalla norma UNI 1932 *Tende e chiusure oscuranti esterne – Resistenza al carico del vento – Metodo di prova*

[indicare, se sussistenti, eventuali condizioni particolari a cui è soggetto l'utilizzo del prodotto]

Luogo, Data Firma

Fac simile da apporre sulla carta intestata aziendale

«dimensione Geometra»

TECNICHE DI RISANAMENTO

di Renzo Chirulli

Gli interventi di riparazione che interessano le tubazioni interne di un fabbricato comportano, in ogni ambito operativo - dalla ristrutturazione edilizia alla manutenzione ordinaria - la demolizione di murature, e talvolta di rivestimenti e pavimenti, con evidenti disagi, soprattutto quando queste operazioni avvengono operando dall'interno dell'edificio. Ovviamente se queste operazioni di riparazione si potessero eseguire senza demolizioni, sarebbe una vera rivoluzione. La notizia è che questa rivoluzione è in atto: si tratta delle tecniche di risanamento non distruttivo delle tubazioni interne agli edifici

Riparare senza demolire è un concetto che nel settore del risanamento delle tubazioni interrate delle infrastrutture urbane (come fognature, acquedotti, reti gas, ecc..) ha portato molti anni fa alla nascita delle così dette "tecnologie riabilitative" No-Dig o Trenchless (letteralmente "senza scavo", ad indicare che non prevedono il ricorso agli scavi a cielo aperto). Se questo stesso concetto del non-scavo (No-Dig) lo trasferiamo agli edifici, si parla allora di "tecnologie riabilitative" non distruttive, o più semplicemente di "risanamento non distruttivo" delle tubazioni interne agli edifici. Si tratta di tecnologie certamente derivate dal No-Dig classico (quello destinato alle tubazioni interrate), ma che da questo si differenziano in conseguenza delle caratteristiche peculiari che possiedono le tubazioni interne agli edifici. Si tratta infatti, quasi sempre, di tubi di dimensioni ridotte con presenza frequente di pezzi speciali e di curve anche molto accentuate (45° o 90°). Pluviali, colonne di scarico, braghe del water e canne fumarie possono essere riparati o portati a nuovo senza dover più demolire murature, rivestimenti o pavimenti; il tutto in maniera rapida, senza alcun disagio per le persone, ed assai spesso con costi più bassi rispetto a quelli occorrenti operando con tecniche tradizionali. Tanto per fare un esempio: se consideriamo un classico pluviale incassato da 125 mm di diametro per 21 metri di altezza (un fabbricato di 6 piani), la sua completa messa a nuovo comporta, operando con tecniche tradizionali:

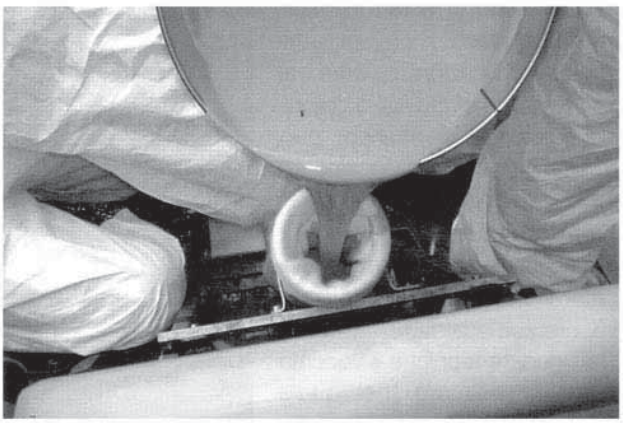
a) lo scasso a tutt'altezza della muratura e con essa degli eventuali rivestimenti presentì, per una larghezza di circa 25-30 centimetri;

b) la rimozione della vecchia tubazione e quindi la messa in opera della nuova;

c) il ripristino della muratura, dei rivestimenti e di tutti gli attacchi preesistenti. Se tutta l'operazione viene eseguita dall'interno dell'edificio saranno inevitabili i disagi conseguenti alle operazioni di demolizione, che generano polveri, rumore e la temporanea indisponibilità dei locali entro i quali si opera.

Se invece l'operazione viene eseguita dall'esterno, occorre montare un ponteggio a tutt'altezza che resta in loco per il tempo necessario all'esecuzione dell'intero intervento, tempo che assai difficilmente potrà essere inferiore ai 5 giorni lavorativi. Inoltre nel caso di ricorso al ponteggio esterno andrà prevista l'occupazione temporanea di suolo pubblico e naturalmente la messa in sicurezza del ponteggio, anche rispetto al rischio furti. Ne consegue un costo complessivo che, ai prezzi indicati nel listino della C.C.I.A.A. di Milano (2° trimestre 2008), può variare, a seconda delle caratteristiche del fabbricato, ed a seconda che si operi dall'interno o dall'esterno, dai 6.200 ai 7.800 euro ed oltre, con un prezzo unitario che oscilla tra i 295 ed i 370 euro per metro lineare. Nelle stesse condizioni il risanamento non distruttivo del medesimo pluviale oltre ad avere un costo significativamente inferiore (circa intorno ai 220 euro per metro lineare - ovvero dal 25% al 40% in. meno), si effettua entro l'arco di. una sola giornata, senza alcun bisogno di montare ponteggi, senza impegnare gli spazi interni dell'edificio ma soprattutto senza demolizioni, quindi niente polveri, niente rumori e nessun disagio per le persone. Queste stesse valutazioni possono essere ripetute nel caso di colonne verticali di scarico dell'impianto fognario interno all'edificio, o addirittura all'intero sistema colonna-braghe dei water, così come alle canne fumarie.

Il liner non ancora impregnato viene steso fuori terra e preparato per la fase di impregnazione.

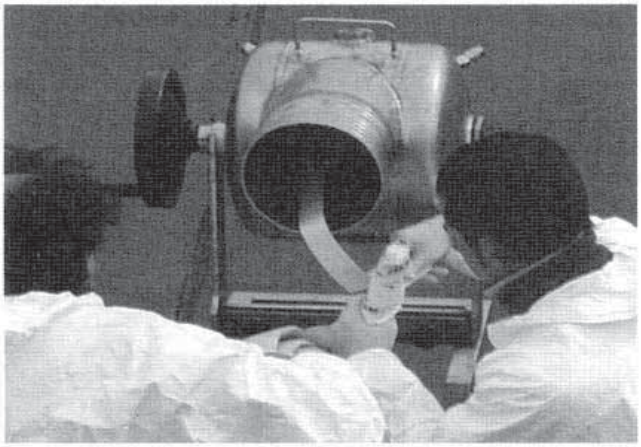


La resina viene versata all'interno del liner dal quale è stata aspirata tutta l'aria con una pompa a vuoto (nella figura si tratta di resina epossidica).

Il risanamento di pluviali, tubi di scarico e canne fumarie

Ma vediamo come si realizza un intervento di risanamento non distruttivo. Esso consiste sostanzialmente nel costruire un

Il liner, con dentro la resina, viene calandrato per permettere un'uniforme distribuzione della resina nel feltro.



Il liner impregnato viene avvolto nell'estroflessore per l'inserimento nel tubo da risanare.

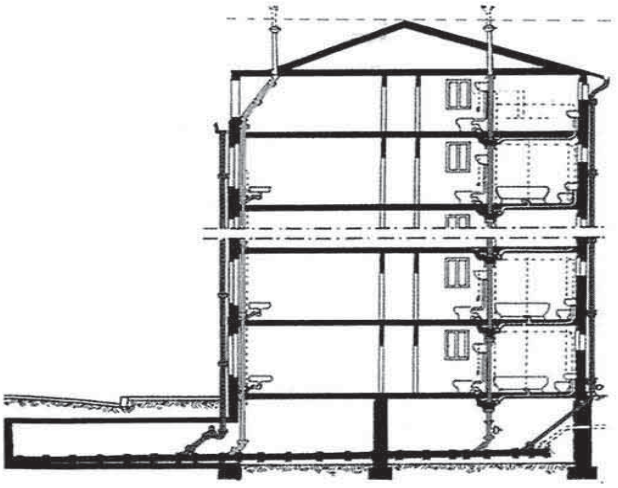
nuovo tubo in stretta aderenza alle pareti interne del vecchio tubo da risanare, perfettamente in grado di assolvere a tutte le funzioni idrauliche, meccaniche e di resistenza chimica a cui il vecchio tubo era destinato. Per far questo il nuovo tubo arriva in cantiere sotto forma di tubolare flessibile costruito con del leggerissimo feltro o tessuto poliestere, impermeabilizzato con uno strato plastico sulla superficie esterna, ed internamente impregnato a rifiuto con resina epossidica o di altra natura a seconda della destinazione finale. Questo tubolare viene chiamato tecnicamente "liner". Con la resina ancora in stato fluido, il liner si presenta estremamente flessibile in modo da poter essere facilmente inserito all'interno del vecchio tubo.

Poiché nella fase di inserimento è necessario che la superficie del liner impregnata di resina si venga a trovare all'esterno, e quindi in contatto con le pareti interne del vecchio tubo da risanare, si esegue una manovra così detta di "inversione", mentre contemporaneamente il liner viene gonfiato all'interno

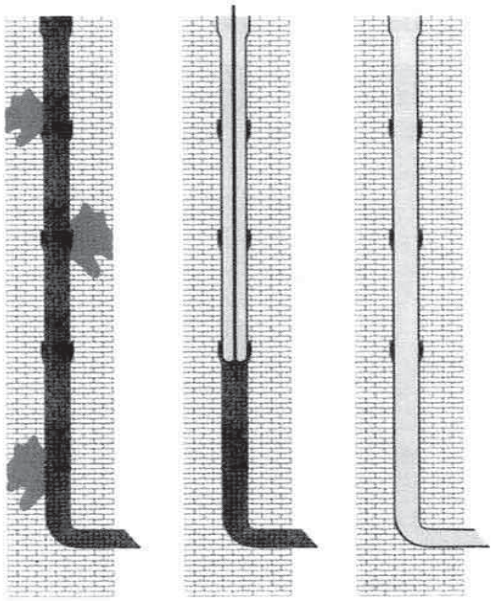
Il liner viene invertito all'interno del tubo da risanare. La resina viene così a trovarsi dalla parte esterna del liner in diretto contatto con le pareti del tubo da risanare.

del vecchio tubo. Per eseguire l'inversione si utilizza un'attrezzatura ad aria molto compatta che viene chiamata "estroflessore".

L'estroflessore non è altro che un magazzino a tenuta d'aria a forma di "chiocciola" all'interno del quale viene avvolto il liner preventivamente impregnato con la resina. Quando il liner, per effetto dell'aria in pressione, viene mano a mano espulso attraverso la bocca dell'estroflessore, nell'uscire, grazie al modo in cui l'estremità libera del tubolare viene collegata alla bocca dell'estroflessore, si rigira gonfiandosi d'aria all'interno del vecchio tubo. Mantenendo in pressione l'estroflessore, tutto il liner viene rigirato ed espulso sino a quando non risulta completamente inserito nel vecchio tubo. Tutta questa operazione avviene in poche decine di minuti, poiché il gonfiaggio e quindi l'avanzamento del liner nel vecchio tubo, avviene con velocità nell'ordine dei 2-4 metri al minuto. Quando si utilizzano resine epossidiche così dette "ambient curing" (cioè ad indurimento a temperatura ambiente), terminato l'inserimento, dopo un tempo che, a seconda della formulazione, può variare da 1 a 3 ore, ha inizio la fase di indurimento della resina, senza alcuna emissione nociva. Nel giro di 2 0 3 ore la resina raggiunge la completa polimerizzazione, ed il tubolare flessibile è diventato un nuovo tubo rigido, dello spessore di pochi millimetri (da 3 a 6, a seconda delle condizioni del vecchio tubo), geometricamente e chimicamente aderente alle pareti del vecchio tubo, perfettamente impermeabile, e resistente sia dal punto di vista meccanico che chimico. In altre applicazioni, diverse dal risanamento di pluviali o colonne e braghe di scarico, può rendersi necessario il ricorso ad altri tipi di resine che richiedono, affinché avvenga l'indurimento, la somministrazione di calore mediante ricircolo di vapore surriscaldato. Con queste tecniche il vecchio tubo da risanare, nel quale possono esserci buchi e lesioni, anche importanti, funge sostanzialmente da cassero a perdere, ed alla fine del trattamento tutti i buchi e le lesioni eventualmente presenti risultano perfettamen-

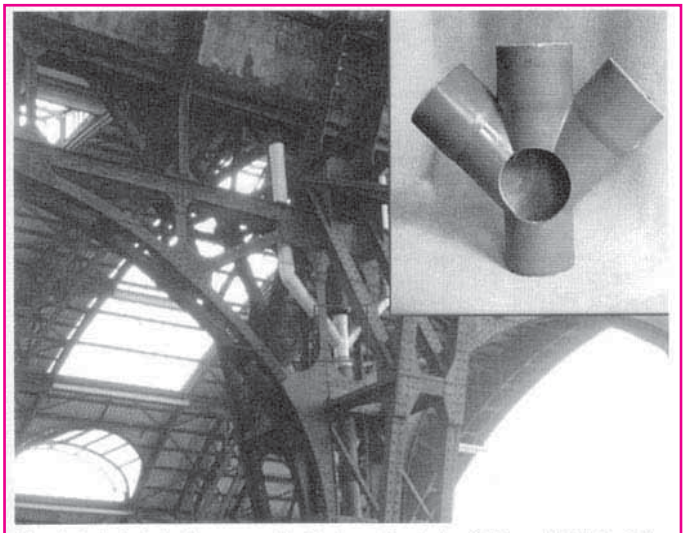


Nei fabbricati esistono complessi sistemi di tubazioni che possono richiedere interventi di risanamento.



Il liner una volta inserito va ad aderire perfettamente alle pareti del tubo ospite, ed indurendo diventa un nuovo tubo all'interno del preesistente.

Estroflessori di diverse dimensioni (IN.TEC. Srl).



Uno dei pluviali da risanare nella Stazione Centrale di Milano (IN.TEC. Srl)

Il posizionamento di un estroflessore per il risanamento di uno dei pluviali della Stazione Centrale di Milano (IN.TEC. Srl).

te sigillati. Specie nei pluviali e nelle tubazioni di scarico, se nel vecchio tubo sono presenti curve, anche a 90°, il liner, durante la fase di inserimento e grazie alla sua estrema flessibilità, segue perfettamente queste curve. Se invece sono presenti pezzi speciali (come ad esempio delle "Y" o delle "T") il liner viene realizzato con più rami, in modo che, attraverso un'operazione di inserimento leggermente più complessa, esso possa seguire perfettamente anche geometrie del vecchio condotto a più rami. È infatti grazie a questa speciale tecnica, sviluppata dall'italiana IN.TEC. Sri di Segrate (MI), che è stato possibile per le Grandi Stazioni Spa risanare in modalità non distruttiva i pluviali ad "Y" della grande Stazione Centrale di Milano. L'intervento, tuttora in corso, ha permesso di rinnovare quasi completamente la complessa ed estesa rete dei pluviali della Stazione Centrale di Milano, senza che le centinaia di migliaia di viaggiatori, che ogni anno transitano per questa stazione ferroviaria, si siano mai accorti che fossero in corso dei lavori di simile entità. Tutte le operazioni sono state infatti eseguite operando dalla copertura della stazione, senza demolire nemmeno un centimetro dei tubi preesistenti.

La stessa tecnica, sempre sviluppata dalla IN.TEC, con liner che prevedono sino a tre diramazioni nello stesso tronco, viene utilizzata per il risanamento, in una sola operazione, delle colonne verticali di scarico che presentino sino a tre innesti

(braghe) di altrettanti water. Nel caso in cui i problemi siano concentrati solo sulla colonna verticale e non si voglia quindi ricorrere ad una tecnica così sofisticata, si può operare il risanamento della sola colonna verticale, procedendo immediatamente dopo alla riapertura degli innesti laterali (una volta che il liner è perfettamente indurito) mediante delle opportune frese telecomandate.

Grazie affatto che il vecchio tubo funge solamente da cassero, senza subire modificazioni esterne né manomissioni di alcun genere, questa tecnica può essere convenientemente utilizzata anche nel risanamento di pluviali collocati esternamente alle pareti di un fabbricato. È il caso, ad esempio, di fabbricati storici nei quali i pluviali, benché ammalorati, possiedono una certa valenza architettonica o storica che va necessariamente preservata, o anche in quei casi in cui si preferisce evitare il ricorso a ponteggi o autoscale. Ed è infatti con queste motivazioni che la Sovraintenden-za ai Beni Archeologici di Venezia ha avvallato un intervento del genere per il risanamento non distruttivo dei pluviali della Chiesa di San Geremia a Venezia, eseguito qualche anno fa sempre dalla IN.TEC. di Segrate. Con le medesime motivazioni un intervento analogo è stato condotto a Milano su Villa Necchi.

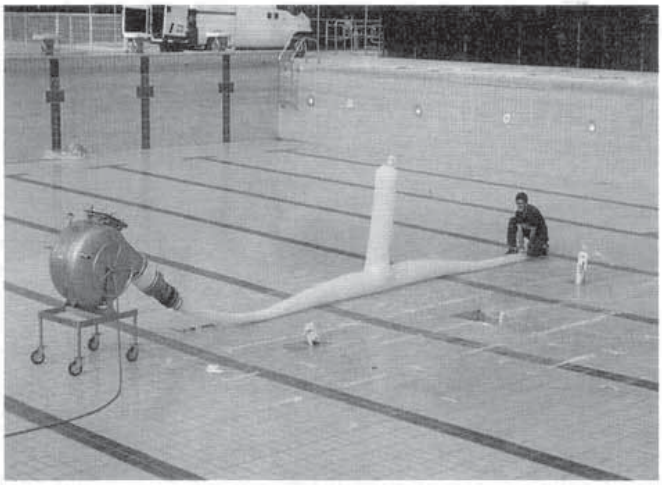
Se siamo in presenza di canne fumarie, la tecnica sostanzialmente non cambia, mentre cambiano certamente i materiali impiegati che devono avere particolari caratteristiche di resistenza al calore, alla combustione ed agli attacchi acidi. Anche in questo caso tutte le operazioni si svolgono dalla sommità della canna fumaria, smontando unicamente il terminale, e procedendo alle riaperture degli accessi ai condotti di immissione, mediante fresa teleguidata. Tutte le operazioni sin qui descritte, sia per pluviali e tubi di scarico, sia per canne fumarie, si svolgono ovviamente dopo aver eseguito un'accurata indagine visiva mediante micro telecamere teleguidate, ricorrendo talvolta all'impiego di specifici strumenti laser per le misurazioni interne al vecchio tubo da risanare, e facendo sempre precedere qualsiasi intervento di risanamento da una profonda ed accurata pulizia del vecchio tubo, il cui scopo è quello di eliminare incrostazioni, occlusioni e restringimenti di sezione, in modo da restituire, a fine trattamento, un nuovo tubo avente caratteristiche spesso migliori di quelle del tubo originario. Guanto alla durata di questo tipo di tubazioni, le normative attualmente presenti, come ad esempio la UNI EN 13566-4:2005 o la ASTM 1216:2007b, che si applicano nel risanamento dei condotti di sistemi urbani (fognario, acquedottistico, gas), indicano non meno di 50 anni.

Risanare i condotti dell'aria condizionata

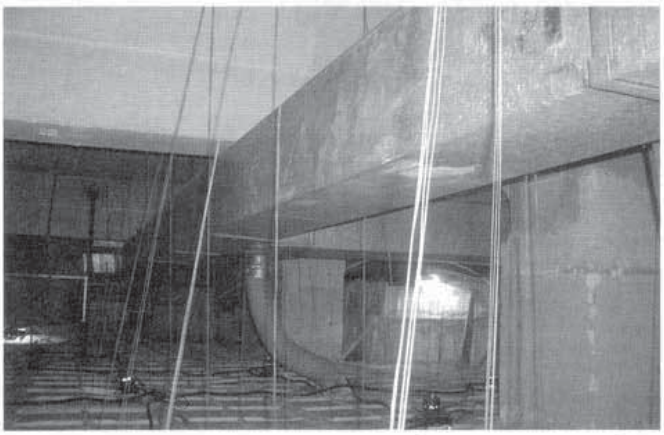
Anche per i condotti dell'aria condizionata, impianto di cui sono dotati soprattutto gli edifici entro i quali si svolgono attività con presenza di pubblico (esercizi commerciali, banche, ospedali, uffici pubblici, scuole, supermercati, ecc..) oppure attività lavorative in genere (uffici privati, opifici, ecc.), esistono delle tecniche di risanamento non distruttivo, che sono finalizzate soprattutto alla sanificazione di questi condotti a scopo antibatterico ed antifungino, piuttosto che alla loro riparazione meccanica.

Nei condotti dell'aria condizionata tendono infatti a formarsi funghi (come *Yaspergillus)* e colonie di batteri patogeni (come la *legionella)* che risultano particolarmente pericolosi poiché, attraverso il flusso d'aria, le spore o i batteri possono essere respirati dall'uomo, con un significativo incremento del rischio di malattie come l'asper-gillosi o la legionellosi.

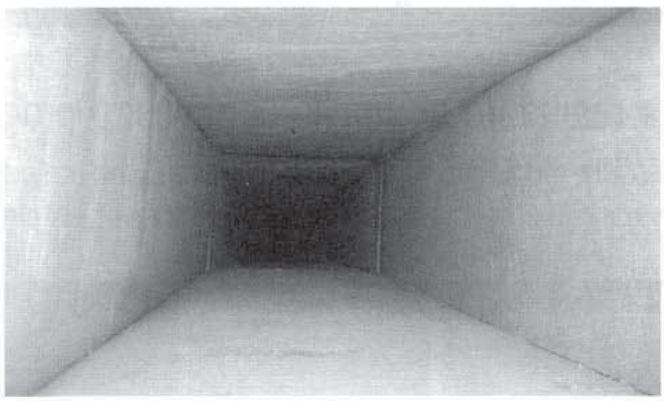
Specie in quegli edifici dove si verifica la permanenza stabile di addetti ed impiegati (come le banche, gli uffici pubblici, le scuole, ecc..) la sanificazione dei condotti dell'aria condizionata costituisce un presidio sanitario fondamentale nella prevenzione di malattie anche gravi, e dovrebbe essere considerato un trattamento da eseguirsi con cadenza almeno decennale e ancor meglio quinquennale. Negli ospedali le problematiche derivanti dalla presenza di funghi e batteri nei condotti dell'aria condizionata, si manifestano con un grado di pericolosità in più,



Una ripresa delle operazioni di risanamento dei condotti di scarico della piscina comunale di Gallarate (IN.TEC. Srl).



Condotti dell'aria condizionata



Un condotto dell'aria condizionata dopo il trattamento con coating antibatterico (IN.TEC. Srl)

dal momento che i soggetti maggiormente esposti (i malati in degenza) quasi sempre presentano bassi livelli di resistenza del proprio sistema immunitario, proprio a causa delle patologie che li costringono in ospedale. E proprio negli ospedali queste tecniche sono state maggiormente sperimentate, con ottimi risultati, proprio per ridurre il tasso di mortalità riconducibile alle patologie indotte da funghi e batteri presenti nei condotti dell'aria condizionata. Il risanamento in questo caso avviene con una tecnica così detta di "coating" che consiste nell'applicazione a spruzzo, con un sistema teleguidato dall'interno del condotto, di una resina di speciale formulazione alla quale è stato aggiunto un agente antibatterico ed antifungino, che rimanendo inglobato nella resina impedisce, nel corso degli anni successivi all'applicazione, l'insediamento degli agenti patogeni. Questa tecnica di risanamento non distruttivo dei condotti per l'aria condizionata viene chiamata sinteticamente coating antibatterico. Ancora la IN.TEC. di Segrate, ha studiato e realizzato una speciale formulazione della resina fungo-battericida con la quale è riuscita ad ottenere, in applicazioni eseguite in grandi ospedali italiani (come il San Raffaele di Milano o il Sant'Orsola di Brescia, solo per citarne alcuni), un effetto antibatterico ed antifungino che, come dimostrano i documenti ufficiali, anche a distanza di dieci anni dal trattamento, continua ad essere efficace, rendendo del tutto assente la presenza di batteri e funghi patogeni in questi condotti. Tutte le operazioni sin qui descritte avvengono, come per i pluviali o le tubazioni di scarico, senza alcuna, demolizione, operando semplicemente dalle griglie di servizio, o dagli accessi già presenti verso le tubazioni dell'aria condizionata. L'efficacia del coating antibatterico rispetto ad altre tecniche di sanificazione, che si basano sulla sola dispersione e circolazione di antibatterici o anti-fungini nel flusso d'aria che si muove all'interno dei condotti, è legata al fatto che il rivestimento in resina fungo-battericida, che si applica nel coating antibatterico, aderisce alle pareti delle tubazioni, inibendo lo sviluppo di funghi e batteri, con continuità nel tempo, proprio laddove questi agenti patogeni trovano terreno di sviluppo fertile, ovvero le pareti del condotto. Al contrario con i trattamenti tradizionali qualsiasi sostanza, anche in forma di aerosol, semplicemente dispersa nel flusso d'aria e con esso trasportata, per ragioni idrodinamiche va a depositarsi scarsamente sulle pareti dei condotti, specie nei tratti rettilinei, concentrandosi invece nelle curve e delle bocche di uscita. Questo spiega anche il perché certi trattamenti risultino efficaci solo nel breve periodo.

Conclusioni

La panoramica che è stata offerta in queste pagine traccia un quadro certamente innovativo nel campo degli interventi di risanamento delle tubazioni interne agli edifici. Se fino ad oggi questo genere di interventi è risultato essere gravoso e costoso, con le attuali tecniche di risanamento non distruttivo tutti questi problemi appaiono efficacemente superati. Già da oggi quindi, grazie a queste tecniche, rompere per riparare una tubazione interna ad un edificio risulterà sempre meno necessario, perché sarà possibile riparare e basta.

«Geoide»

IL MATTONE
LA NOSTRA DIETA MEDITERRANEA

di Elisabetta de Strobel

Per anni, con la spinta alla globalizzazione, la grande sete di "cose" nuove e diverse, ha portato tutti a cercare situazioni alternative al modo di vestire, di mangiare e anche di costruire. Accattivanti tessuti dai mille colori esotici, raffinate salsette o case in legno dal sapore di pino selvatico: bastava che fosse in qualche modo diverso.

Giusto è esplorare il vissuto degli altri, perché questo stimola e arricchisce, ma... bisogna sapere cogliere il fatto che la cultura del territorio nasce proprio lì per questioni legate all'ambiente e al clima.

Nel corso del tempo al Polo Nord si è deciso di costruire case di ghiaccio, perché proteggono, sono calde, sicure e adatte a ciò che c'è attorno. Così per il cibo: in Italia per anni si sono cercate alternative, ma poi, dopo studi e confronti, la dieta mediterranea è risultata vincente-, pane, pasta, pomodoro. Pensiamo ora alle costruzioni. Qui da noi da sempre si è costruito con la terra trasformata in mattone. I motivi? Il nostro clima si abbina perfettamente a questa soluzione. Il mattone traspira, protegge, isola. La realtà del nostro territorio, non è il bosco, ma è caratterizzata da particolari di creta. Bisogna dunque, soprattutto in momenti come questo, capire che la tradizione è la soluzione corretta, una tradizione affiancata dalla ricerca, per migliorare gli effetti benefici già in atto, sempre legata ad una serietà che ha saputo costruire bene per centinaia d'anni.

E il "nuovo" mattone si chiama POROTON®. Il mattone è come la dieta mediterranea ed è la base per iniziare ad apprezzare un bene nostro, italiano, profondamente salutare, facile da reperire, aggiornato secondo le nuove esigenze di sostenibilità ambientale ed eco-compatibilità. Uno sguardo alla situazione attuale è d'obbligo. L'inverno è ormai iniziato: giorno dopo giorno la temperatura esterna diminuisce e, in termini inversamente proporzionali, salgono i costi energetici legati al riscaldamento delle nostre abitazioni. Il prezzo dei combustibili continua a lievitare ed i cambiamenti climatici impongono, tuttavia, una riflessione sulla tutela dell'ambiente e lo sviluppo sostenibile. Il fabbisogno energetico si riflette sempre più sui

costi di gestione degli edifici e una delle principali conseguenze del "caro casa" sta nella tendenza a sacrificare la qualità del costruito in favore di soluzioni più esotiche o fantasiose. Quindi spesso le abitazioni vengono realizzate con materiali non adeguati con notevoli ripercussioni nei periodi più caldi, durante i quali si necessita di "energivori" impianti per il raffrescamento estivo e nei periodi più freddi con dispersione preziosa di energia per il riscaldamento invernale.

Oggi pochi investimenti consentono di dimezzare i consumi, ma la grande sfida è un'altra: realizzare e costruire edifici con elevate prestazioni. Non è un sogno, ma la realtà ISOPROJECT: il concept costruttivo che permette di costruire case in laterizio di grande valore in termini di prestazioni e... senza costi aggiuntivi. In uno scenario di mercato fortemente competitivo e specialistico nel quale è richiesto un continuo ammodernamento degli impianti e l'adeguamento alle nuove tecnologie produttive il laterizio è oggi più che mai la soluzione più adeguata perché appartiene alla nostra storia ed è stato testato in anni di realizzazione.

Il laterizio rappresenta un ritorno alla tradizione, il modo migliore per rispondere a tutte le problematiche relative all'edilizia sostenibile: dalla stabilità strutturale all'efficienza energetica, dall'economicità alla compatibilità ambientale, dal rispetto delle normative alla conservazione del valore nel tempo, dalla qualità dell'ambiente al benessere abitativo. Il laterizio è dunque in grado di dare un significativo contributo al contenimento dei consumi energetici, garantendo elevati livelli di comfort delle abitazioni. E questo grazie al fatto che si tratta di un materiale polifunzionale:

- caratterizzato da un'estesa gamma di prestazioni strutturali, termo-acustiche ed estetiche;
- puntualmente in linea con la normativa vigente;
- caratterizzato da un ridotto impatto ambientale, grazie anche alla possibilità di essere riutilizzato una volta dismesso;
- risulta longevo anche in assenza di una particolare manutenzione. Per sua caratteristica intrinseca è un prodotto che presenta un impatto ambientale praticamente nullo, un prodotto che più di altri nell'edilizia ha come risultato il benessere abitativo.

I vantaggi propri di questo materiale lo rendono unico rispetto agli altri materiali presenti sul mercato. Poiché abbiamo sperimentato negli anni la sua validità, lo proponiamo convinti che le costruzioni possano risultare confortevoli ai massimi livelli. Quali sono le caratteristiche del nostro materiale.

Qualità del materiale.

Il laterizio è il materiale da costruzione più antico e diffuso in edilizia che oggi più di ieri è all'avanguardia nel rispondere alle esigenze normative e costruttive. In particolare il laterizio POROTON® è un ottimo isolante termoacustico, garantisce notevole stabilità all'abitazione, conserva nel tempo le proprie qualità prestazionali, non richiede costi di mantenimento elevati e, non ultimo, grazie alla sua materia prima e al suo processo produttivo è assolutamente amico dell'ambiente, capace dunque di integrarsi con esso in modo armonico ed equilibrato.

Isolamento termico e acustico.

Il laterizio, in risposta alle esigenze espresse dal cliente finale in termini di risparmio energetico ed eco-sostenibilità, e con riferimento ai requisiti essenziali definiti dalla normativa europea per i prodotti da costruzione, offre contemporaneamente differenti prestazioni termiche ed acustiche. In particolare, un buon isolamento termico garantisce la riduzione delle perdite di calore, un clima confortevole negli ambienti interni, riduzione delle spese di riscaldamento, riduzione dei ponti termici, assenza di vizi costruttivi, assenza di umidità e di muffe, allungamento della durata di vita dell'edificio. Con la stessa efficacia agisce l'isolamento acustico proteggendo gli edifici dalle due principali macrotipologie di rumore: aereo e impattivo.

Rispetto dell'ambiente.

Il laterizio non è un materiale sintetico, bensì un prodotto del tutto naturale perché fatto con terra, acqua e fuoco, chimicamente stabile, cioè a bassissimo impatto ambientale. Va inoltre considerato un ottimo comportamento termoigrometrico che implica un minor consumo di combustibile per il riscaldamento.

Conservazione del valore nel tempo.

Le costruzioni sono realizzate in laterizio che nel tempo conserva le proprie qualità. La storia ci insegna che i materiali alternativi non possono vantare un simile "curriculum". Le prime costruzioni in mattoni cotti risalgono intorno al 3000 A.C. e la quasi totalità dei centri storici italiani è costruita in laterizio.

Costi in linea con il mercato.

Grazie all'approccio progettuale integrato, che considera a monte tutte le variabili che intervengono nel processo costruttivo, le case realizzate secondo il concept ISOPROJECT garantiscono un risparmio di tempi e costi, alta qualità senza costi aggiunti. Le costruzioni sono progettate per mantenere nel tempo i propri livelli di efficienza prestazionale garantendo dei costi di gestione e mantenimento degli edifici contenuti e competitivi. Le crescenti prestazioni del materiale e l'assenza di opere di manutenzione e mantenimento su di esso garantiscono un prodotto di altissimo livello a costo zero. ISOPROJECT offre la soluzione a questi problemi, apportando vantaggi in termini di risparmio energetico e tutela dell'ambiente, favorendo soprattutto il miglioramento della qualità della vita all'interno degli immobili. Tecnologie costruttive, tecniche di progettazione e di gestione, affiancate a materiali naturali dal ciclo di vita lungo ed efficiente possono contribuire sinergicamente a realizzare il processo del "costruire sostenibile", di cui spesso si sente parlare, ma che difficilmente viene messo in pratica. Un risultato che si consegue attraverso un metodo di progettazione integrata, che a monte considera tutti gli aspetti che intervengono nel processo costruttivo, garantendo il controllo puntuale di tempi e costi e quindi l'ottimizzazione dell'attività dell'intera filiera. In questo modo ISOPROJECT vuole farsi portavoce di una nuova cultura del mercato edilizio creando una rete di sinergie tra tutti i protagonisti che intervengono nel processo costruttivo: ingegneri, progettisti, architetti, geometri, imprese edili, sono solo alcuni dei soggetti che devono essere coinvolti affinché il concept costruttivo sia efficace ed efficiente.

«Muratura oggi»

COSTRUIRE IN TERRA CRUDA

Quasi un ritorno alle origini, non solo per il recupero, ma anche per il nuovo. Un interessante esercizio progettuale che coinvolge ed integra tecnologie innovative per "mattoni", intonaci e finiture. Di nicchia.

di Paola Fanuzzi

Piemonte, Marche, Abruzzo e Sardegna sono le regioni italiane che vantano un significativo patrimonio di edifici in terra crude. Negli ultimi anni si sta verificando un progressivo aumento di interesse verso queste tecniche tradizionali, principalmente nel settore dei restauro e recupero di edifici storici ma con applicazioni anche nell'edilizia di tipo corrente, sia come ristrutturazioni che nuove edificazioni. A livello nazionale si sta inoltre cercando di colmare il vuoto legislativo in materia di normativa edilizia per la terra cruda, coordinando le iniziative locali e regionali, sulla base di proposte di legge già avanzate e in corso di discussione. Uno dei settori di maggiore sviluppo e sperimentazione è quello degli intonaci e delle finiture, anche per l'applicazione di tecniche e strumenti studiati nel campo del recupero e per la possibilità di ottenete un'ampia varietà cromatica, grafica e decorativa. Meno sviluppata la realizzazione di edifici interamente in terra cruda, che richiedono attenzioni specifiche in relazione al clima e al e modalità di applicazione La ricerca si sviluppa quindi in due direzioni:

- le nuove costruzioni, con lo studio di tecniche costruttive industriali applicabili su larga scala, anche nel settore delle ristrutturazioni, con la ricerca di migliori prestazioni di risparmio energetico e di comfort microclimatico;
- la conservazione degli edifici esistenti approfondendo le tecniche per il recupero, la caratterizzazione meccanica dei componenti e la compatibilità dei materiali.

Risparmio energetico ed ecocompatibilità

La terra cruda è un materiale facilmente reperibile in loco e non necessita di trasporto e cottura, settori nei quali si registrano elevati consumi energetici. Se vengono applicati i criteri di una costruzione "a regola d'arte" le tecniche non impattano sul territorio e i materiali sono facilmente riciclabili: manutenzione e demolizione sono semplici e non portano a perdita di materia, che può venire totalmente riutilizzata o riassemblata in nuove forme ed usi. I manufatti in terra cruda, sia pure in modo proporzionale alle tecniche costruttive utilizzate e alle tipologie edilizie alle quali vengono riferite, possiedono una buona inerzia termica, sono in grado di accumulare calore, di isolare acusticamente e termicamente e di regolare il microclima interno; la messa in opera non è particolarmente complessa, le opere sono facilmente manutenibili, affidabili, durabili, con un buon comportamento al fuoco, una buona resistenza al gelo e agli attacchi biologici.

Le tecniche

Le costruzioni in terra cruda vengono realizzate utilizzando terra estratta ad almeno 20 - 30 cm di profondità al di sotto dello strato superficiale, composta da ghiaia, sabbia grossa, sabbia fine, limo ed argilla in proporzioni diverse. L'argilla svolge la funzione di legante e la sua percentuale varia a seconda delle tecniche utilizzate. Fattori fondamentali per la scelta di una terra adatta alle costruzioni sono la quantità e la qualità dell'argilla, la proporzione e il tipo di inerti che possono essere minerali (es.

In senso orario:
Realizzazione di mattoni artigianali in terra cruda (Antica Fornace Carraro, Foto Elena Lucchi); sistema di riscaldamento radiante a parete con pannello in fibre, tubi per il riscaldamento, intonaco in terra cruda rinforzato (Geosana);
Studio di architettura Emilio Caravatti di Monza in collaborazione con l'associazione Africabougou Onlus: progettazione di edifici in terra cruda in Mali (2007-2008). (Fotografie: Emilio Caravatti, Sarah Trianni); Massone e mattone crudo; Intonaci a base di argilla, pannelli in argilla, tinteggiature Natural per una villa privata a Sarmede (Tn) (Leo Bodner Edilizia Ecologica)

sabbia) o fibre vegetali (es. paglia). Le tecniche tradizionali prevedono la realizzazione in opera degli elementi, mentre quelle di tipo industriale prevedono parti prodotte fuori opere e assemblate a secco in cantiere. Nel primo caso si tratta spesso di realizzazioni cosiddette in "autocostruzione" che prevedono l'affiancamento a esperti delle costruzioni in terra e posatori locali adeguatamente formati; nel secondo caso si tratta di tecniche che possono essere posate da imprese edili e da manodopera anche non specializzata attraverso schede tecniche e schemi costruttivi, che però allo stato attuale, specialmente in Italia, non sono ancora diffusi e consolidati.

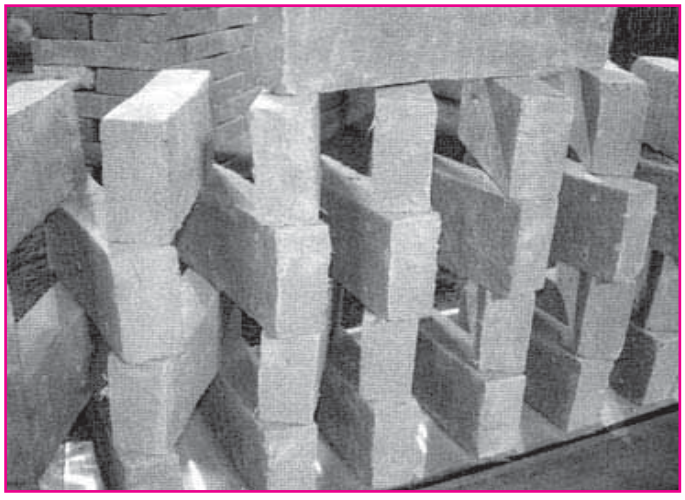
Tecniche costruttive tradizionali

Pisè

Detta anche terra battuta, è la tecnica costruttiva più antica usata per la realizzazione di murature portanti continue; consiste nell'utilizzo di terra inumidita posata con l'ausilio di assi parallele in legno con funzione di casseri e compattata strato dopo strato. Richiede poca acqua ed è dotata di una forte inerzia termica. L'utilizzo è consigliabile in climi caldi o con una grande escursione termica fra il giorno e la notte; nei climi freddi, con una buon isolamento applicato esternamente, permette di conservare il calore e mantenere una temperatura costante durante l'arco della giornata. Le lavorazioni possono essere manuali o totalmente meccanizzate e sono in corso studi sulle possibilità di prefabbricazione dei blocchi in pisè.

Terra alleggerita e terra paglia

Sotto questo nome vengono comprese varie tecniche costruttive, caratterizzate dalla miscela di terra con inerti costituiti da fibre vegetali o da materiali leggeri, per la realizzazione di elementi di tamponamento esterno, partizione interna, isolamento termico di solai. La terra paglia è una rielaborazione della tecnica tradizionale del torchis, utilizzata come tamponamento di strutture portanti in legno. Nella sua forma originale il sistema può essere utilizzato artigianalmente negli interni in forma decorativa. Il sistema moderno, viene realizzato con un liquido di terra (barbottina) con cui si riveste la paglia, che viene lasciata impregnare e successivamente inserita in casseri di legno. Il risultato finale sono pannelli in fibra mescolati con terra di tamponamento, di consistenza idonea per la posa di un intonaco e con finitura superficiale simile a quella di pannelli industriali tipo Eraclit. Richiede una quantità maggiore di acqua rispetto alla tecnica del pisè, ha buone caratteristiche termoacustiche, ma non capacità di accumulo. L'utilizzo non è consigliato in condizioni di umidità costante o in abbinamento a rivestimenti non traspiranti che possono danneggiare la paglia posata internamente, che al contrario resiste bene ai cicli di umidificazione ed essiccamento. Altri materiali comuni di alleggerimento, oltre la paglia, possono essere scaglie di legno, pomice, perlite e vermiculite. L'impasto con inerti minerali, in particolare l'argilla espansa, viene molto utilizzato nelle produzioni di tipo industriale. I pannelli in terra alleggerita prodotti industrialmente vengono utilizzati come il comune cartongesso, prefabbricati e avvitati su una struttura o alle pareti con reti di supporto. Negli interventi di recupero migliorano la capacità di isolamento se posati su murature in laterizio, pietra o altri materiali permeabili al vapore. Sono disponibili sul mercato anche pannelli di argilla massiccia di spessore 3 cm. Come protezione e finitura interna è possibile utilizzare intonaci in terra, in calce aerea o comunque traspiranti, permeabili al vapore acqueo. In copertura è necessario posare dal lato del pannello non a contatto con gli spazi interni uno strato di materiale impermeabile all'acqua ma permeabile al vapore.



Fattori di valutazione dei costi

È possibile effettuare delle valutazioni economiche percentuali indicative, che dipendono da fattori locali e dal tipo di manodopera utilizzata. Un intonaco in terra cruda di tipo premiscelato può costa¬re circa 10 euro al m2, comprensiva di 2 cm di sottofondo, finitura colorata e fissativo, escluso la manodopera. Una muratura in terra cruda da 12 cm finita e posta in opera costa circa 40 euro/m2, mentre l'intonaco in argilla costa circa il 5-10% in più rispetto ad uno in calce normale, la differenza aumenta con l'utilizzo di un intonaco comune premiscelato.

Adobe

La tecnica prevede la realizzazione di mattoni in terra cruda formati senza compressione e seccati naturalmente senza cottura. I mattoni sono posati con legante del medesimo impasto. Possono essere costruiti a mano o con una lavorazione di tipo industriale. I vantaggi maggiori sono la flessibilità nella produzione, la facilità di messa in opera e la semplicità di manutenzione e ricostruzione delle parti mancanti, oltre alla grande capacità di accumulo e di buon isolamento acustico; meno soddisfacente, invece, l'isolamento termico. Nelle nuove realizzazioni l'adobe può essere utilizzato come muratura di tamponamento interna, principalmente nei climi caldi o con forti escursioni termiche per la sua capacità di accumulo. Nei climi continentali o freddi è preferibile utilizzare blocchi alleggeriti, ad esempio con sabbia o paglia, per aumentare le prestazioni di isolamento termico ed evitare l'utilizzo di altri strati isolanti. In copertura è utilizzato per realizzare volte e cupole, con blocchi opportunamente sagomati, o come riempimento di solai in legno per migliorare le prestazioni acustiche.

Bauge

La tecnica del massone, una variante locale della tecnica del "bauge", è un impasto di terra e fibre vegetali (generalmente paglia), lavorato con le mani, a cui viene dato la forma di un

	Tecnica costruttiva	Descrizione	Prestazioni	Ambiti di utilizzo principali
	Pisè	Terra inumidita posata con l'ausilio di assi parallele in legno con funzione di casseri e compattata strato dopo strato.	- Inerzia termica; - Accumulo di calore; - Isolamento acustico; - Durabilità con posa corretta e protezione; - Regolazione tasso umidità interna nei primi 2 cm della muratura; - Resistenza agli attacchi biologici; - Flessibilità.	Murature portanti continue in climi caldi o con forte escursione termica giorno/notte; particolarmente indicate in facciate orientate a sud, serre o in interni; nei climi freddi è necessaria applicazione di pannelli isolanti all'esterno della muratura.
	Terra alleggerita e terra paglia	Miscela di terra con inerti costituiti da fibre vegetali o da materiali leggeri, quali paglia, schegge di legno, pomice.	- Buon isolamento termico; - Semplicità messa in opera; - Leggerezza; - Regolazione igrotermica in abbinamento ad un intonaco in terra.	Elementi di tamponamento esterno, partizione interna, isolamento termico di solai, contropareti su materiali permeabili al vapore.
	Adobe	Mattoni in terra cruda formati senza compressione e seccati naturalmente senza cottura.	- Flessibilità nella produzione; - Facilità di messa in opera; - Semplicità di manutenzione e ricostruzione parti mancanti; - Inerzia termica; - Buon isolamento acustico.	Muratura di tamponamento interna, principalmente nei climi caldi o con forti escursioni termiche. Nei climi continentali o freddi è preferibile utilizzare blocchi alleggeriti; in copertura è utilizzato per realizzare volte e cupole, con blocchi opportunamente sagomati, o come riempimento di solai in legno per migliorare le prestazioni acustiche.
	Massone	Impasto di terra e fibre vegetali (generalmente paglia), lavorato con le mani, a cui viene dato la forma di un pane.	- Resistenza a compressione e taglio.	Murature portanti; risarciture di murature esistenti.

Tecniche costruttive tradizionali

pane. Esso viene messo in opera a strati, in modo da formare una struttura monolitica. Una volta completati alcuni corsi, la superficie del muro viene trattata asportando con una pala tagliente le imperfezioni superficiali dovute al tipo di messa in opera e alla presenza della paglia. Gli elementi vengono utilizzati per la realizzazione di murature perimetrali portanti senza l'ausilio di casseri in legno e possono essere impiegati come risarcimenti di murature esistenti in terra, vista l'elevata duttilità e flessibilità produttiva. Su questa tecnica sono in corso studi e sperimentazioni da parte dell'Università Politecnica delle Marche.

Tecniche costruttive moderne

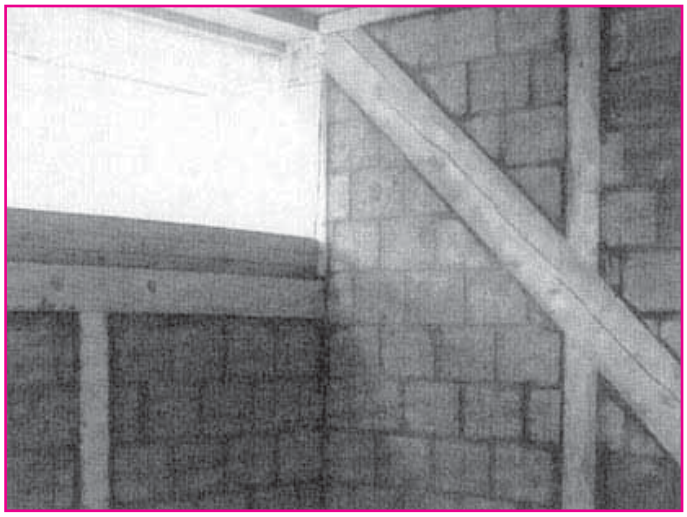
Blocchi estrusi

Si tratta di una tecnica di nuova concezione che prevede l'utilizzo di mattoni crudi, di dimensioni variabili, prodotti industrialmente per estrusione, tagliati ed essiccati naturalmente. La tecnica permette un notevole risparmio energetico in quanto elimina la fase con maggiori consumi. La reperibilità presso le fornaci locali sarebbe agevole, ma attualmente la mancanza di economie di scala rende ancora non economica la loro produzione per piccola quantità ed è quindi spesso necessario acquistarli presso ditte specializzate e trasportarli in loco. Nelle produzioni miste crudo/cotto si può usare il calore residuo dei forni di cottura per accelerare l'essiccamento dei prodotti crudi. Le murature in blocchi estrusi vengono utilizzate principalmente per pareti e contropareti interne non portanti con altezza massima di 4 - 5 metri; le operazioni di messa in opera partono con la realizzazione di un basamento di uno - due corsi di mattoni cotti per prevenire eventuali spargimenti di acqua, successivamente messa in opera viene effettuata una comune muratura in laterizio: i blocchi vengono, quindi, leggermente bagnati e posati con una malta di terra e sabbia. I pezzi fuori misura vengono tagliati con flessibili o con le seghe circolari per il calcestruzzo e la facilità di lavorazione permette di ottenere agevolmente le curvature. La muratura può essere lasciata a vista e finita con malta di argilla e terra locale, lisciata con uno strato di barbettina in terra, oppure rivestita con un intonaco in terra cruda o in calce idrorepellente. Possono essere realizzate murature in esterno, con le precauzioni di realizzare un aggetto molto forte in copertura per proteggere dalle acque piovane, con uno strato di isolamento posto all'esterno per migliorare le prestazioni termiche e protette con idonei intonaci impermeabili e traspiranti, anche se comunque non è la tecnica più idonea a questo tipo di applicazione. Possono anche essere utilizzati come isolamento termo - acustico di solai, principalmente in legno, posando uno strato di spessore 4 - 6 cm senza malta. Il pacchetto così composto pesa circa 100 Kg/m2 e offre buoni valori di isolamento dai rumori aerei e da calpestio.

Blocchi compressi

Un recente sistema di produzione industriale è quello dei blocchi compressi, che prevede l'utilizzo di blocchi di terra cruda compressi meccanicamente per aumentarne la resistenza. Il blocco è simile nell'aspetto ai mattoni cotti pieni e ha gli stessi vantaggi di versatilità di messa in opera. Si possono arrivare a produrre blocchi dalle caratteristiche equivalenti ai prodotti in terra cotta. E', inoltre, possibile ottenere blocchi stabilizzati con

cemento, dalla superficie resistente alle intemperie, che non necessitano di finitura. La scarsa reperibilità sul territorio italiano e la complessità della realizzazione in cantiere ne sconsigliano l'utilizzo nelle opere di recupero. Sono idonei per la costruzione di murature portanti esterne nelle zone ad alta escursione termica e con funzione di accumulo nelle facciate orientate a sud, nelle serre o in interni. Per la loro compattezza non richiedono la protezione di intonaci, neanche in esterni.



Intonaci

È la tecnica attualmente maggiormente utilizzata in Italia per nuove costruzioni o ristrutturazioni, soprattutto negli interni di edifici residenziali e scolastici o in particolari manufatti di arredo e ha essenzialmente una funzione protettiva e di regolazione del microclima interno. Gli intonaci di terra sono indicati per l'esterno solo se esenti da fenomeni fessurativi e vanno protetti con sporgenze elevate del tetto e da uno strato aggiuntivo di pittura traspirante. Hanno buone prestazioni di permeabilità al vapore e di regolazione igrometrica del microclima interno, in particolare nei primi 2 cm di spessore; incidono sui parametri di temperatura interna dell'aria, temperatura di superficie delle pareti e umidità relativa dell'aria, rendendoli particolarmente indicati in interventi di recupero anche su altri materiali. Per la finitura della superficie è possibile apportare direttamente nell'intonaco argille e sabbie colorate o argille bianche (caolino) per ottenere diverse colorazioni o ricorrere a pitture permeabili al vapore, principalmente a base di calce. Gli intonaci sono costituiti prevalentemente da sabbia, limo e argilla, di quantità variabile fra il 5 e il 12 %; la giusta composizione è comunque ottenibile solamente con prove di cantiere. Altri elementi fondamentali sono gli aggregati vegetali (paglia fine, segatura, fibre, polvere o trucioli di legno...) o animali, come crini o peli di animali, usati in particolare per intonaci di finitura per rafforzare l'intonaco. Gli intonaci premiscelati sono forniti già pronti in sacchi; l'impasto è composto da polveri di argilla, sabbia e fibre di legno o di canapa. Lo spessore massimo ottenibile è di 2 cm, altrimenti si possono creare fessurazioni. Per ottenere spessori maggiori è necessario stendere più mani, con l'accortezza di eseguire successivi strati di intonaco su pareti con nuclei asciutti in profondità per evitare assestamenti del materiale e conseguenti fessurazioni. Gli intonaci devono essere progressivamente più magri e meno rigidi degli strati sottostanti e della parete. Bisogna considerare che gli intonaci in terra possono essere rimossi, riammorbiditi e rilavorati, il che consente anche un'agevole manutenzione in caso di guasto. Un utilizzo interessante ed in via di sviluppo è quello che vede la combinazione di intonaci in terra e pannelli radianti.

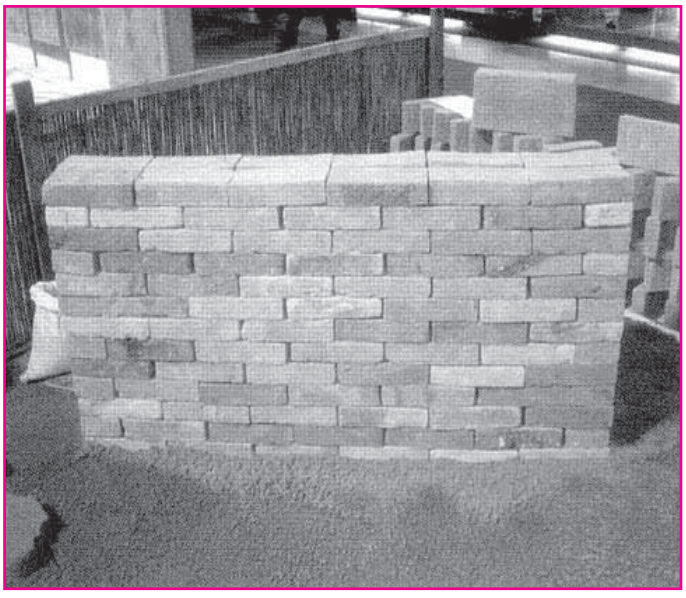
Applicazioni

È possibile utilizzare stabilizzanti per migliorare le prestazioni della terra. I prodotti più comuni sono cemento, soprattutto per la stabilizzazione di blocchi compressi o pisè, calce per gli intonaci, bitume per la resistenza all'acqua e come legante per l'adobe, fibre. La terra stabilizzata è usata anche per la realizzazione di pavimentazioni esterne, sottofondi stradali e per piste di aeroporti, a conferma della maturità tecnologica raggiunta in altri settori di impiego. Le tecniche della terra cruda vengono spesso utilizzate per il rivestimento di cantine, creando un'intercapedine fra la terra cruda e la muratura retrostante, di solito in cemento, e di stufe, per aumentarne l'inerzia termica; all'interno è sempre posato un materiale refrattario.

Protezione

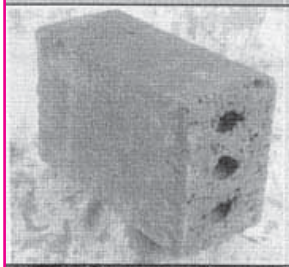
Un edificio in terra deve essere protetto adeguatamente dagli agenti atmosferici, in maniera prioritaria dall'umidità di risalita capillare dal terreno e dalla pioggia battente.

Nel caso delle murature è necessario quindi posare sempre un basamento di almeno uno-due corsi di mattoni cotti o pietra e realizzare una copertura molto sporgente. È necessario inoltre progettare un gocciolatoio sotto l'architrave e sotto il davanzale per impedire infiltrazioni d'acqua nella muratura; la superficie di davanzali e soglie deve essere protetta con materiali impermeabilizzanti. Per la protezione esterna gli intonaci utilizzati devono essere permeabili al vapore ed impermeabile all'acqua di scorrimento, con un comportamento meccanico compatibile con la terra, resistente agli sbalzi termici e avere buona aderenza al supporto.



Fattori di valutazione dei costi

È possibile effettuare delle valutazioni economiche percentuali indicative, che dipendono da fattori locali e dal tipo di manodopera utilizzata. Un intonaco in terra cruda di tipo premiscelato può costare circa 10 euro al m^2, comprensiva di 2 cm di sottofondo, finitura colorata e fissativo, escluso la manodopera. Una muratura in terra cruda da 12 cm finita e posta in

	Tecnica costruttiva	Descrizione	Prestazioni	Ambiti di utilizzo principali
	Blocchi estrusi	Mattoni crudi, di dimensioni variabili, prodotti industrialmente per estrusione, tagliati ed essiccati naturalmente.	- Accumulo termico; - Regolazione termo igrometrica; - Isolamento termico (blocchi di tipo alleggerito); - Buon isolamento acustico per blocchi di tipo pesante con elevato peso specifico.	- Pareti e contropareti interne; - Possibilità di realizzare murature radianti.
	Blocchi compressi	Blocchi di terra cruda compressi meccanicamente per aumentarne la resistenza.	Si possono produrre blocchi dalle caratteristiche e dalle prestazioni equivalenti ai prodotti in terra cotta.	Sono idonei per la costruzione di murature portanti esterne nelle zone ad alta escursione termica e con funzione di accumulo nelle facciate orientate a sud, nelle serre o in interni.
	Intonaci e finiture	Miscela di sabbia, limo e argilla, aggregati vegetali (paglia fine, segatura, fibre, polvere o trucioli di legno…) o animali, come crini o peli di animali, stabilizzanti. Composizione manuale o premiscelata a seconda dell'impiego. Le finiture colorate vengono ottenute con intonaci fini (argille e sabbie di diversi colori, polvere di marmo, cocciopesto.	- Funzione protettiva; - Regolazione del microclima interno, in particolare nei primi 2 cm di spessore; - Permeabilità al vapore.	- Rivestimento interno (specialmente di edifici residenziali e scolastici); - Particolari manufatti di arredo; - Finiture decorative per interni; - Possibilità di integrazione con pannelli o impianto radiante a parete; - Interventi di recupero.

Tecniche costruttive moderne

opera costa circa 40 euro/m^2, mentre l'intonaco in argilla costa circa il 5-10% in più rispetto ad uno in calce normale, la differenza aumenta con l'utilizzo di un intonaco comune premiscelato.

«modulo»

ARTISTI DI CALABRIA

Giuseppe Filosa

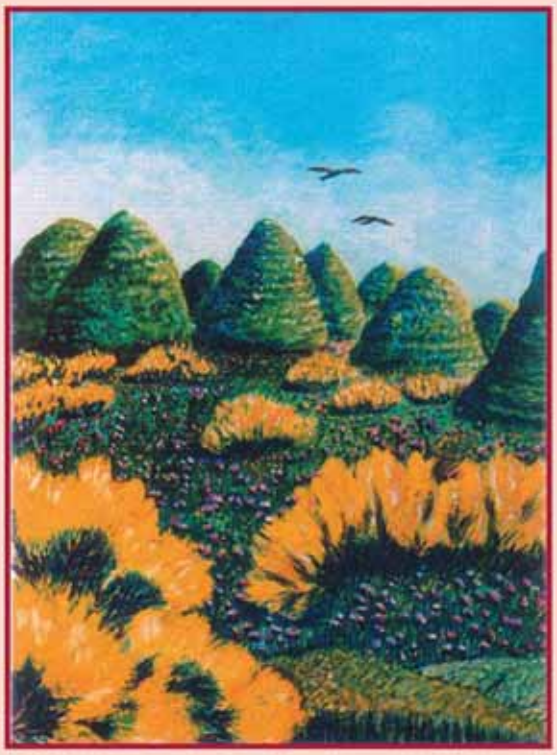
"Interno con Madonna"

"Fabbriche in Germania"

ARTISTI DEL POLLINO

Francesca Fiore

"Vaso con calle"



"Paesaggio con ginestre"

ARTISTI DI CALABRIA

Maurizio Carnevali